

DP041220

Töö nr: 08/14

Huvitatud isikud: SKILL KAPITAL OÜ

Juhatuse liige: Miroslav Berezovski

miros@kuldkuu.ee

Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2021

Sisukord

I SELETUSKIRI	3
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus	4
3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	4
4. Planeeringus kavandatu kirjeldus	4
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
4.2 Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	5
4.3 Hoone kasutusotstarbe ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad.....	7
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.6 Jäätmeäitluse põhimõtted.....	18
4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	18
5. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	20
5.1. Veevarustus.....	20
5.2. Kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon	20
5.3. Elektrivarustus.....	20
5.4. Tänavavalgustus	21
5.5. Sidevarustus	21
5.6. Soojusvarustus	21
6. Kehtivad kitsendused ja planeeringuga määratud kitsenduste vajadus	22
7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	24
7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	24
7.2 Muud nõuded ehitusprojektile.....	24
7.2.1. Keskkonnakaitsealased nõuded.....	25
7.2.2. Tuleohutuse tagamine	29
7.2.3. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	29
7.2.4. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas.....	29
8. Planeeringus kavandatu vastavus planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkidele ja lähtedokumentidele	31
8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	31
8.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	31
8.3 Kavandatu vastavus Pirita Linnaosa üldplaneeringule	32
8.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	33
8.5 Vastavus Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistutele detailplaneeringuga kaasnevate mõjude keskkonnamõju strateegiline hindamise järeldustele.....	35
8.6 Mullari & Koch avalduses (11.04.2016) esitatud ettepanekutega arvestamine	36
8.7 Detailplaneeringu ja KSH eelnõu avaliku väljapaneku (06.05-05.06.2019) ja arutelu (18.06.2019) ettepanekutega arvestamine	36
8.8 Planeeringu muudatused võrreldes eskiislahendusega	37
8.9 Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava	37
II JOONISED	38

Joonis nr 1.	Asukohaskeem.....
Joonis nr 2.	Põhijoonis
Joonis nr 3.	Tehnovõrkude koondplaan.....

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Tallinna linna ehitusmäärus
- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Pirita linnaosas 05. oktoober 2016 nr 1483-k.

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 lisas nr 2 ning menetlusedokumentid leiab detailplaneeringu lisas nr 1.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Pirita linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030;
- Eesti Projekteerimisnormid ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus;
- Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldamise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustused“;
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“;
- Tallinna Jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a. määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra taseme mõõtmise meetodid“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
- Sotsiaalministri 17.05.2002. a. määrus nr varjual „Vibratsioonipiirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- Eesti standard EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest uuringutest:

- Puittaimestiku haljastusliku hinnang. Koostaja arborist/dendroloog Kalle Kõllamaa 13.03.2015;

- Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistutele detailplaneeringuga kaasnevate mõjude keskkonnamõju strateegiline hindamine. Koostaja keskkonnaekspert Olavi Hiiemäe 2019. aastal.

2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud kinnistud asuvad Pirita linnaosa Laiküla asumis Kloostrimetsa tee, Pärnamäe tee ja Põdrakanepi tee vahelisel alal. Pirita linnaosas asuva planeeringuala suurus on 2,78 ha (v.t asukohaskeem ja olemasoleva olukorra kirjeldus lisa nr 6).

3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistutest ühe vähemalt 10% ärimaa ja kuni 90% elamumaa sihtotstarbega krundi ning kahe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kuni kuue kuni 3 maapealse korrusega äriruumidega korterelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

4. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneering näeb ette kolme krundi moodustamise, millest kaks on transpordimaa sihtotstarbega ning üks vähemalt 10% ärimaa ja kuni 90% elamumaa sihtotstarbega.

Planeeringus määratakse äri- ja elamumaa krundile ehitusõigus kuni kahe äripindadega korterelamu ja nelja korterelamu ning ühe abihoone ehitamiseks. Seejuures äripinnad on planeeritud Kloostrimetsa tee serva jääva kahe kortermaja esimesele korrusele.

Kavandatud on positsioonile nr 2 Kloostrimetsa sõidutee äärde 3 m laiune kergliiklustee, mis ühendatakse olemasoleva kergliiklusteega pos nr 3. Positsioonid nr 2 ja 3 määratakse avaliku kasutusega kruntideks, peale kergliiklusteede väljaehitamist antakse krundid tasuta üle Tallinna linnale. Kloostrimetsa tee äärde Kloostrimetsa tee T6 krundile on kavandatud avaliku kasutusega parkimiskohad.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava vaata lisa nr. 10.

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringus moodustatakse üks elamu- ja ärimaa krunt ja kaks transpordimaa krunti. Laiaküla tee äärde moodustatakse Kloostrimetsa tee 70b kinnistust transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 3, mis on tulevikus võimalik liita naaberkinnistuga Laiaküla tee T1 (katastritunnus 78402:206:0042). Kloostrimetsa tee äärde kergliiklustee rajamiseks moodustatakse Kloostrimetsa tee 70b kinnistust ajutine krunt 2a ja Kloostrimetsa tee 70c kinnistust ajutine krunt 2b, et moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 2. Planeeritud krunt pos nr 2 on võimalik liita naaberkinnistuga Kloostrimetsa tee T6 (katastritunnus 78402:206:0006).

Planeeritud kruntide maakasutuse sihtotstarbed:

POS. NR.	KRUNDI PINDALA M ²	MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAALU % (DP LIIKIDE KAUPA)	MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAALU % (KÜ LIIKIDE KAUPA)
1	23 118	EK ≤ 90 Ä ≥ 10	E ≤ 90 Ä ≥ 10
2	1 327	L 100	L 100
3	882	L 100	L 100

DP: EK - korterelamu (vähemalt kolmekorruselise mitme korteriga elamu)

Ä – lubatud on jaekaubandusehitised, teenindusehitised, toitlustusehitised, bürood, haridus-, teadus- ja tervishoiuasutused

L – tee, tänav

KÜ: E- elamumaa

Ä – ärimaa

L – transpordimaa

Planeering näeb ette avaliku kasutusega transpordimaa kruntide moodustamise (pos nr 2 ja 3). Pos nr 3 antakse tasuta üle linnale, pos nr 2 krunt antakse tasuta Tallinna linnale peale kergliiklustee väljaehitamist.

4.2 Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritud maa-ala määratud segafunktsioonilise ala maakasutus ja kõrghaljastuse säilimisega väikeelamute alal.

Segafunktsiooniline ala (C) - Alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus- ja teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalaseid mängu- ja spordiväljakuid jms.

Kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala (E-2) - Väikeelamute alaks arendatavad hoonestamata alad, kus tuleb hoonestamise kavandamisel lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult ulatuslikust säilitamisest.

Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Laiaküla tee äärde ette nähtu 25 meetri laiune haljaskoridor koos liikumisrajaga – ala moodustab planeeritud kruntidest 10%.

Linnaosa üldplaneering on ette näinud Laiaküla asumi keskuse moodustamise – keskuse ala hõlmab muuhulgas ka planeeritud ala ning paikneb Kloostrimetsa tee Tallinna Teletorni poolses osas. Üldplaneeringus on seatud eesmärgiks äri- ja teenindusettevõtete võrgu edasiarendamist põhitanavate äärde segafunktsioonilistele aladele.

Planeeringus on hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise arvestatud:

- põhihoone kõrgus on määratud lähtudes Pirita linnaosa üldplaneeringust, põhihoone suurim lubatud kõrgus on kuni 11 meetrit;
- hoonestusalad on valitud nii, et säiliks võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust;
- Pirita linnaosa üldplaneeringus määratletud kruntide täisehituse protsendiga;
- Laiaküla teelt teekatte servast 25 meetrit on planeeritud haljaskoridor koos liikumisradadega - haljaskoridori alasse ei ole kavandatud parkimist;
- haljaskoridori alasse pos nr. 3 krundile on Tallinna Keskkonnaameti (praegune Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) nõusolekul kavandatud avalik pakendi konteinerite võimalik paiknemisala;
- haljaskoridori alasse pos nr. 1 krundile on Tallinna Keskkonnaameti (praegune Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) nõusolekul kavandatud prügikonteinerite võimalik paiknemine;
- hoonete kõrguse ja suuruse kavandamisel on arvestatud asukohast tulenevat hoonestuse linnaehituslikku sobivust, sh ümbruskonnas väljakujunenud ning planeeritud hoonestuskõrgust ja hoonete suurust;
- naaberhoonestusega arvestavalt on kavandatud hoonete kõrguses välistatud järsud kontrastid.

Hoonestatavad krundid

pos. nr	maaüksuse pindala m ²	ehitisealune pind, m ²	hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	põhihoone lubatud korruste arv	põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast (m)	abihoone suurim lubatud kõrgus (m)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	suletud brutopind KÜ sihtotstarvete kaupa m ² (maapealne)	suletud brutopind KÜ sihtotstarvete kaupa m ² (maa-alune)	krundi täisehitusprotsent	krundi hoonestustihedus
1	23 118	2 640	6 / 1	3/-1	11	5	EK ≤ 90 Ä ≥ 10	E ≤ 90 Ä ≥ 10	E ≤ 7320 Ä ≥ 600	E -2640	11%	0,34

Abihoone võib rajada ehitusõigusega määratud ehitisealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastuse säilimise ning kujadega. Abihoone täpne asukoht krundil määratakse ehitusprojekti.

Positsioonile nr. 1 on lubatud püstitada kuni 5m kõrgune ja 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga prügikonteinerite varjualune. Prügikonteinerite varjualuse võib rajada ehitusõigusega määratud hoonete ehitisealust pinda arvestades väljapoole määratud hoonestusalasid, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega. Hoonete maa-alusele korrusel on kavandatud panipaigad, rattahoivalad jms. Varjualuste rajamine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel, varjualused võivad olla kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga.

Pos nr 2 ja 3 kruntidele hoonestust kavandatud ei ole.

4.3 Hoone kasutusotstarbe ning hoone ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeritud hoonete kasutusotstarbed on elamud (11000) ja mitteelamud (12000).

PLANEERITUD ALA SUURUS -	2,78 HA
sh krunditud ala -	25 327 m ²
PLANEERITUD KRUNTIDE ARV -	3
KRUNDITUD MAA BILANSS -	
	E - 82%
	Ä - 9%
	L - 9%
KAVANDATUD HOONESTUSTIHEDUS (ELAMU- JA ÄRIMAA KRUNDIL POS NR) -	0,34
KAVANDATUD SUURIM KORTERITE ARV -	62
KAVANDATUD TÄISEHITUSPROTSENT (ELAMU- JA ÄRIMAA KRUNDIL POS NR 1)	11%

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasoleva maapinna kõrgusi ei ole ette nähtud muuta säiliva kõrghaljastuse aladel ning rohealadel. Planeeritud ala vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeritud kruntide sademevesi on kavandatud maksimaalselt hajutada krundi piires haljasalal. Vajadusel kasutatakse immutusblokke või kogutakse sademevesi nt kastmiseks. Lahendus täpsustub ehitusprojekti. Planeeringu elluviimisel ei halvendata naaberkinnistute pinnasevete olukorda ja sademeveed ei valgu naaberkinnistutele. Ette on nähtud olemasoleva kraavi rekonstrueerimine liigvete äravooluks.

4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Linnaosa üldplaneeringu järgi kuulub enamus planeeritud alast segafunktsioonilisse alasse, kus haljastuse osakaal peab olema vähemalt 15%. Elamu- ja ärimaa krundi pos nr 1 haljastuse osakaal on planeeritud kuni 60%. Haljastuse osakaal täpsustub ehitusprojektis. Linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringus kavandatud Laiaküla tee äärde 25 m laiune haljaskoridor koos liikumisteega.

Positsioon nr 1 krundi planeerimisel on arvestatud terviklike puistualade säilitamise võimalustega. Oluline on säilitada looduslik pohla kasvukohatüübi männik teletorni poolses krundiosas, seal on lubatud üksnes väheldane valikuline alusmetsa harvendamine ning kuivanud okste või kahjustatud puude raie. Lubatud on üksnes hoonete vahetus ümbruses põetavate murupindade kavandamine, ülejäänud aladel tuleb säilitada looduslik pinnas ning taimkate. Loodusliku taimkatte tallamise vältimiseks tuleb rajada teerajad või laudteed, mis ühendab muuhulgas ka lastemänguväljakuid.

Asendusistutuse vajadus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ tingimustele on **3101,1** haljastuse ühikut, sh 123 IV väärtusklassi puud. Asendusistutuse istikute lõplik arv tuleb selgitada välja raieloa menetlemisel ehitusprojekti staadiumis.

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, säilivale kõrghaljastusele tuleb tagada kasvutingimused ja kaitstus ehitusperioodiks. Asendusistutuse arvutus on esialgne ning täpsustub raieloa taotlemisel. Säilivale kõrghaljastusele viia läbi võrahooldus ja tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal. Ehitustööde ajaks tuleb säilivad alad piirata piirdeaedadega vältimaks materjalide ladustamist ja tehnikaga läbisõitmist. Võrahooldust reglementeerivaks seadusandlusvormiks on Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Säilitatavate puude võra ulatuses pole maapinna kõrguste muutmine lubatud.

Asendusistutusele kuuluvad puud/põõsad istutatakse võimalusel planeeritud alale, puude istutamisel tuleb arvestada vastavust Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ 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 Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt määratud asukohta.

Krundil kvaliteetse välisruumi kujundamiseks tuleb koos ehitusprojektiga koostada haljastuslik kujundusprojekt. Kujundusprojekti üldpõhimõte on säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Haljastusprojektis määrata krundi välisruumi lahendus ja istutavate taimede liigiline koosseis ja istutusala. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Alal on koostatud kaks haljastuslikku hinnangut – esimese hinnangu koostas 2015.a Kalle Kõllamaa ning teise hinnangu koostas 2021.a Keskkonnabüroo Grün-E osaühing. 2015.a inventeeriti 629 objekti ning 2021.a inventeeriti 554 objekti. Mõlema inventuuri ajal puudusid looduses kaks puud, mis olid 2015. a topomõõdistusele kantud.

Puude väärtusklasside määramisel on aluseks olnud erinevad meetodid. 2015. a koostatud hinnang lähtus Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusest nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“ juhendist. 2021. a koostatud hinnangul oli aluseks Tallinna Linnavolikogu 10. juuni 2020 määramises nr 15 toodud juhend.

Haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Hanna-Liina Pärnik-Pernik (vt. lisa nr 4.1) 2021. aasta aprillis. Alal kirjeldati ja dendrooloogilisele plaanile kanti 554 objekti.

Väheväärtuslik puuderühm (IV väärtusklass) vastab vähemalt ühele alljärgnevale tunnusele:

- 1) lühiealiste liikide ülekaaluga tihe rühm, milles puud on konkurentsi tõttu nõrgestunud ja väikeste võradega;
- 2) puuderühmas on kuni pooled puudest eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu.

Likvideeritav puuderühm (V väärtusklass) vastab vähemalt ühele alljärgnevale tunnusele:

- 1) haigete, kuivanud, elujõuetute või allasurutud seisundis puude rühm, millel on väike ökoloogiline tähtsus;
- 2) puuderühm, mis on tugevasti kahjustunud põlemise, mehaaniliste vigastuste jms tõttu või milles on üle poole puudest eluea lõpul kas vanuse, kahjurite või haigustest tingitud kahjustuste tõttu.

Alal kirjeldatud ja eraldi dendroloogilisele plaanile kantud 554 haljastuslikku objekti jagunevad väärtusklasside vahel järgmiselt:

IV klass – väheväärtuslikud – 525 (95 %);

V klass – likvideeritavad – 29 (5 %).

Likvideeritavate puude tabel:

Jrk. nr.	Puittaime nimi	Hindamise objekt	Rinnadiameeter või diameetrite summa, cm	Haljastuslik väärtusklass	Puuliigi koefitsent (k1)	Seisukorra koefitsent (k2)	Raiepõhjuse koefitsent (k3)	Haljastusühikud $= (k1+k2+k3) / 3 * D$	Likvideerimise põhjus
Dendroloogiline hinnang Kloostrimetsa tee 70c									
9	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	20	V	-	0	-	-	-
12	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	35	IV	2,5	0,2	0,7	39,7	Jääb plan. kergliiklustee asukohta
15	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	40	V	-	-	-	-	-
20	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	33	V	-	-	-	-	-
30	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	V	-	-	-	-	-
59	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	27	IV	0,5	0,2	0,7	12,6	Jääb plan. sademeveekanaliseerimise torustiku asukohta
157	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	10	V	-	-	-	-	-
167	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	33	IV	0,5	0,2	0,7	15,4	Jääb plan. mänguväljaku asukohta
170	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	11	IV	0,5	0,2	0,7	5,1	Jääb plan. Mänguväljaku asukohta
171	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	35	V	-	-	-	-	-
196	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	28	V	-	-	-	-	-

200	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	31	IV	2,5	0,2	0,7	35,1	jääb plan. hoonestusalasse
201	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	jääb plan. hoonestusalasse
202	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	40	IV	2,5	0,2	0,7	45,3	jääb plan. hoonestusalasse
214	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	24	IV	0,5	0,2	0,7	11,2	jääb plan. parkimiskohale
215	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	14	IV	0,5	0,2	0,7	6,5	jääb plan. parkimiskohale
216	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	25	IV	0,5	0,2	0,7	11,7	jääb plan. parkimiskohale
217	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	33	IV	0,5	0,2	0,7	15,4	jääb plan. parkimiskohale
218	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	23	IV	0,5	0,2	0,7	10,7	jääb plan. sõidutee asukohta
219	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	IV	0,5	0,2	0,7	10,3	jääb plan. sõidutee asukohta
220	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	15	IV	2,5	0,2	0,7	17,0	jääb plan. sõidutee asukohta
223	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	21	IV	0,5	0,2	0,7	9,8	jääb plan. sõidutee asukohta
224	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	19	IV	0,5	0,2	0,7	8,9	jääb plan. sõidutee asukohta
225	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	IV	0,5	0,2	0,7	12,1	jääb plan. sõidutee asukohta
226	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	21	IV	0,5	0,2	0,7	9,8	jääb plan. sõidutee asukohta
227	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	IV	0,5	0,2	0,7	10,3	jääb plan. parkimiskohale
228	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	IV	0,5	0,2	0,7	9,3	jääb plan. sõidutee asukohta
229	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	18	IV	0,5	0,2	0,7	8,4	jääb plan. hoonestusalasse
230	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	34	IV	0,5	0,2	0,7	15,9	jääb plan. hoonestusalasse
231	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	25	IV	2,5	0,2	0,7	28,3	jääb plan. sõidutee asukohta

232	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	24	IV	0,5	0,2	0,7	11,2	jääb plan. sõidutee asukohta
233	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	26	V	-	-	-	-	-
234	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	24	IV	0,5	0,2	0,7	11,2	jääb plan. parkimiskohale
236	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	25	IV	0,5	0,2	0,7	11,7	jääb plan. parkimiskohale
237	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	30	IV	0,5	0,2	0,7	14,0	jääb plan. sõidutee asukohta
238	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	29	IV	0,5	0,2	0,7	13,5	jääb plan. sõidutee asukohta
240	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	32	IV	2,5	0,2	0,7	36,3	jääb plan. parkimiskohale
241	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	38	IV	2,5	0,2	0,7	43,1	jääb plan. parkimiskohale
301	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	20	V	-	-	-	-	-
Dendroloogiline hinnang Kloostrimetsa tee 70b									
2	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	20	V	-	-	-	-	-
276	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	17	IV	2,5	0,2	0,7	19,3	Jääb plan. kõnnitee asukohta
277	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	26	IV	2,5	0,2	0,7	29,5	jääb plan. hoonestusalasse ja plan. kõnnitee asukohta
278	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	28	IV	2,5	0,2	0,7	31,7	jääb plan. hoonestusalasse
279	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	15	IV	2,5	0,2	0,7	17,0	jääb plan. hoonestusalale liiga lähedale
280	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	jääb plan. hoonestusalasse
281	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	jääb plan. hoonestusalasse
282	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	28	IV	2,5	0,2	0,7	31,7	jääb plan. hoonestusalasse

283	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	20	IV	2,5	0,2	0,7	22,7	jääb plan. hoonestusalasse
284	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	27	IV	2,5	0,2	0,7	30,6	jääb plan. hoonestusalasse
297	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	18	V	-	-	-	-	-
304	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	9	V	-	-	-	-	-
323	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	25	IV	2,5	0,2	0,7	28,3	Jääb plan. mänguväljaku asukohta
324	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	Jääb plan. mänguväljaku asukohta
325	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	35	IV	2,5	0,2	0,7	39,7	Jääb plan. mänguväljaku asukohta
327	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	31	IV	2,5	0,2	0,7	35,1	Jääb plan. mänguväljaku asukohta
328	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	32	IV	2,5	0,2	0,7	36,3	Jääb plan. mänguväljaku asukohta
330	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	25	IV	2,5	0,2	0,7	28,3	Jääb plan. mänguväljaku asukohta
342	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	21	IV	2,5	0,2	0,7	23,8	Jääb plan. sõiduteele liiga lähedale
343	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	Jääb plan. sõidutee asukohta
344	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	20	IV	2,5	0,2	0,7	22,7	Jääb plan. sõiduteele liiga lähedale
350	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	Jääb plan. parkimiskohale liiga lähedale
357	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	27	IV	2,5	0,2	0,7	30,6	Jääb plan. parkimiskohale liiga lähedale
358	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	17	IV	2,5	0,2	0,7	19,3	Jääb plan. sõidutee asukohta

359	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	25	IV	2,5	0,2	0,7	28,3	Jääb plan. sõidutee asukohta
360	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	48	IV	0,5	0,2	0,7	22,4	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
361	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	35	IV	0,5	0,2	0,7	16,3	Jääb plan. gaasitrallile liiga lähedale
362	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	40	IV	2,5	0,2	0,7	45,3	Jääb plan. sõidutee asukohta
363	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	33	IV	2,5	0,2	0,7	37,4	Jääb plan. parkimiskohale liiga lähedale
364	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
365	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	28	V	-	-	-	-	-
366	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	28	IV	2,5	0,2	0,7	31,7	Jääb plan. sõidutee asukohta
367	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	27	IV	2,5	0,2	0,7	30,6	Jääb plan. sõidutee asukohta
368	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	28	IV	2,5	0,2	0,7	31,7	Jääb plan. sõidutee asukohta
369	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	28	IV	2,5	0,2	0,7	31,7	Jääb plan. sõidutee asukohta
370	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	Jääb plan. sõidutee asukohta
371	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	32	IV	2,5	0,2	0,7	36,3	Jääb plan. sõidutee asukohta
372	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	32	IV	2,5	0,2	0,7	36,3	Jääb plan. sõidutee asukohta
378	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	25	V	-	-	-	-	-
385	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	15	IV	0,5	0,2	0,7	7,0	Jääb plan. sõidutee asukohta

387	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	23	IV	2,5	0,2	0,7	26,1	Jääb plan. kõnnitee asukohta
388	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	35	IV	2,5	0,2	0,7	39,7	Jääb plan. kõnnitee asukohta
389	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	13	IV	0,5	0,2	0,7	6,1	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
390	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	37	IV	2,5	0,2	0,7	41,9	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
391	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	31	IV	2,5	0,2	0,7	35,1	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
392	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	34,0	Jääb plan. kõnnitee asukohta
393	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	40	IV	2,5	0,2	0,7	45,3	Jääb plan. hoonestusalasse
395	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	10	V	-	-	-	-	-
397	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	V	-	-	-	-	-
398	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	25	IV	0,5	0,2	0,7	11,7	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
399	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	23	V	-	-	-	-	-
400	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	27	IV	0,5	0,2	0,7	12,6	Jääb plan. hoonestusalasse
401	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	28&25	V	-	-	-	-	-
402	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	25	IV	0,5	0,2	0,7	11,7	Jääb plan. hoonestusalasse
403	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	12	IV	0,5	0,2	0,7	5,6	Jääb plan. hoonestusalasse
404	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	30	IV	0,5	0,2	0,7	14,0	Jääb plan. hoonestusalasse

405	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	18	IV	0,5	0,2	0,7	8,4	Jääb plan. hoonestusalasse
406	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	15	IV	0,5	0,2	0,7	7,0	Jääb plan. hoonestusalasse
408	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	IV	0,5	0,2	0,7	12,1	Jääb plan. hoonestusalasse
409	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	23	IV	0,5	0,2	0,7	10,7	Jääb plan. hoonestusalasse
410	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	26	IV	0,5	0,2	0,7	12,1	Jääb plan. hoonestusalasse
411	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	22	IV	0,5	0,2	0,7	10,3	Jääb plan. hoonestusalasse
412	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	IV	0,5	0,2	0,7	9,3	Jääb plan. hoonestusala liiga lähedale
416	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	20	IV	0,5	0,2	0,7	9,3	Jääb plan. kergliiklusteele liiga lähedale
419	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	20	IV	0,5	0,2	0,7	9,3	Jääb plan. kergliiklusteele liiga lähedale
421	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	17	IV	0,5	0,2	0,7	7,9	Jääb plan. kergliiklusteele liiga lähedale
448	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	23	V	-	-	-	-	-
450	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	20	V	-	-	-	-	-
451	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	13	V	-	-	-	-	-
468	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	34	IV	2	0,2	0,7	32,9	Jääb plan. hoonestusalale liiga lähedale
471	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	29	IV	2	0,2	0,7	28,0	Jääb plan. hoonestusalale liiga lähedale
472	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	17	IV	2	0,2	0,7	16,4	Jääb plan. kõnnitee asukohta
473	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	32	IV	2	0,2	0,7	30,9	Jääb plan. hoonestusalasse

474	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	30	IV	2	0,2	0,7	29,0	Jääb plan. hoonestusalasse
476	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	26	IV	2	0,2	0,7	25,1	Jääb plan. hoonestusalasse
478	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	28	IV	2	0,2	0,7	27,1	Jääb plan. hoonestusalasse
479	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	29	IV	2	0,2	0,7	28,0	Jääb plan. hoonestusalasse
481	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	20	IV	2	0,2	0,7	19,3	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
482	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	30	IV	2	0,2	0,7	29,0	Jääb plan. parkimiskohale liiga lähedale
483	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	30	V	-	-	-	-	-
486	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	19	IV	2	0,2	0,7	18,4	Jääb plan. kõnniteele liiga lähedale
489	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	25	IV	2	0,2	0,7	24,2	Jääb plan. kõnnitee asukohta
490	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	20	IV	2	0,2	0,7	29,0	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
491	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	17	IV	2	0,2	0,7	20,3	Jääb plan. sõidutee alla
492	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	26	IV	2	0,2	0,7	20,3	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
493	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	28	IV	2	0,2	0,7	21,3	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
494	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	15	IV	2	0,2	0,7	26,1	Jääb plan. parkimiskoha asukohta
495	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	30	IV	2	0,2	0,7	29,0	Jääb plan. kõnnitee asukohta
496	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	30	IV	2	0,2	0,7	19,3	Jääb plan. kõnnitee asukohta
497	Harilik kuusk (Picea abies)	üksikpuu	28	V	-	-	-	-	-
504	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	20	IV	2,5	0,2	0,7	31,7	Jääb plan. sõidutee asukohta
505	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	27	IV	0,5	0,2	0,7	6,1	Jääb plan. sõiduteele liiga lähedale
506	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	18	IV	0,5	0,2	0,7	9,3	Jääb plan. sõidutee asukohta
507	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	9	V	-	-	-	-	-

508	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	25	IV	0,5	0,2	0,7	6,1	Jääb plan. sõidutee asukohta
509	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	30	V	-	-	-	-	-
510	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	35	IV	0,5	0,2	0,7	8,4	Jääb plan. sõidutee liiga lähedale
511	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	31	IV	0,5	0,2	0,7	8,9	Jääb plan. sõidutee liiga lähedale
512	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	32	IV	2,5	0,2	0,7	26,1	Jääb plan. avalike pakendijäätmete kogumiskoha asukohta
513	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	20	IV	2,5	0,2	0,7	22,7	Jääb plan. avalike pakendijäätmete kogumiskoha asukohta
515	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	25	IV	2,5	0,2	0,7	37,4	Jääb plan. avalike pakendijäätmete kogumiskoha asukohta
519	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	21	V	-	-	-	-	-
520	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	V	-	-	-	-	-
521	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	20	IV	2,5	0,2	0,7	22,7	Jääb plan. kõnnitee asukohta
523	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	30	IV	2,5	0,2	0,7	22,7	Jääb plan kõnnitee asukohta
547	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	27	IV	0,5	0,2	0,7	7,0	Jääb plan. hoonestusalalasse
548	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	17	IV	0,5	0,2	0,7	9,3	Jääb plan. hoonestusalalasse
549	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	25	IV	0,5	0,2	0,7	7,0	Jääb plan. hoonestusalalasse
550	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	48	IV	0,5	0,2	0,7	9,3	Jääb plan. hoonestusalalasse
551	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	40	IV	0,5	0,2	0,7	7,5	Jääb plan. hoonestusalalasse

555	Kuldkask (Betula × aurata)	üksikpuu	33	IV	0,5	0,2	0,7	5,6	Jääb plan sõidutee asukohta
-----	----------------------------------	----------	----	----	-----	-----	-----	-----	--------------------------------

Kokku: 3101,1 haljastuse ühikut

Planeeringu elluviimisel kuulub likvideerimisele:

V klassi puid – üksikpuid 27 tk

IV klassi puid – üksikpuid 123 tk

Haljastuse inventeerimisel 2021. aastal on märgitud kokku 80 puud, mida looduses ei eksisteeri (joonisel märgitud „x- looduses mitteeksisteeriv puu“), nendest 17 puud on varem likvideeritud Laiaküla tee sõidutee, kergliiklustee ja tehnovõrkude rajamisel, raieluba nr 32590 (11.02.2019.a), 2 puud olid puudu ka 2015. aastal teostatud haljastuse hinnangus ning vahepealsel 6 aastal (topoplaani koostamine 2015.a) ning 2015. aasta lõpus toimunud raie tulemusel 61 puud.

Erinevused 2015. aastal teostatud topomöödistuse ning 2021.a teostatud haljastuse inventeerimise tulemustes on 6 aastane ajavahe, samuti asjaolu, et 29.07.2016 väljastatud väärtetoasi nr 940016000157, milles ebaseaduslikult teostatud raie eest määrati rahatrahv. Keskkonnale tekitatud kahju on hüvitatud.

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.

Olmejäätmed on ette nähtud koguda mahutitesse, mis on kavandatud planeeritud krundile pos nr 1. Pos nr 1 krundile on kavandatud prügikonteinerite varjualuse või hoone võimalik asukoht (vt. põhijoonis). Prügikonteinerite asukohad määratakse ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse liikide kaupa sorteeritult eraldi prügikonteineritesse.

Planeeritud transpordimaa krundile pos nr. 3 on kavandatud avalike pakendikonteinerite võimalik paiknemise ala (vt. põhijoonis). Pakendikonteinerid paiknevad Laiaküla tee ääres ning on kergesti ligipääsetavad ning teenindatavad äravedu korraldavate ettevõtete poolt. Lahendus täpsustub edasisel projekteerimisel. Võimalike häiringute (müra) esinemise minimaliseerimiseks paigutada konteinerid elamutest võimalikult kaugele.

4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Sõidukite juurdepääs krundile on tagatud Laiaküla teelt. Laiaküla teelt kavandatud sõidukite juurdepääsu asukoht on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojektis. Jalakäijate juurdepääs on kavandatud Kloostrimetsa teelt ja Laiaküla teelt. Kergliiklustee on kavandatud Kloostrimetsa sõiduteede äärde. Kergliiklustee planeerimisel on arvestatud olemasolevate ja varem planeeritud kergliiklusteede paiknemisega, ette on nähtud tervikliku erinevaid teid ühendava süsteemi loomine. Sõidu-, kõnni- ja kergliiklusteede planeerimisel on arvestatud Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (vt. põhijoonis). Planeeritud sõiduteede sademevesi suunatakse teede servas asuvatele haljasribadele. Parkimine on kavandatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (vt. põhijoonis). Parkimisalade kate selgub ehitusprojekti staadiumis.

Positsioon nr 1 on kavandatud 94 parkimiskohta, mis on mõeldud tulevastele elanikel ja nende külaliste teenindamiseks. Kloostrimetsa tee äärde on kavandatud 15 parkimiskohta, mis on kavandatud avaliku

kasutusega transpordimaa krundile Kloostrimetsa tee T6, kohad on avalikuks kasutamiseks. Planeeritud avalikud parkimiskohad teenindavad ka kavandatud äripindade külastajaid.

Pärast positsioonile nr 2 kavandatud kergliiklustee väljaehitamist antakse see üle Tallinna linnale. Kergliiklustee projekteerimisel arvestada võimalusel puude säilitamisega. Lahendus täpsustub ehitusprojekti.

Parkimisnormi arvutus (Elamute parkimisnormatiiv, Korruselamute ala):

POS. NR	EHITISE OTSTARVE	NORMATIIVSETE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS*	PLANEERITUD PARKIMISKOHTI		
	asutus	300/60=	5,0	2	
	äripindadega korterelamu	1-2 toaline korter	5*1.3=	6,5	7
	3- ja enama-toaline korter	4*1.5=	6,0	6	
	asutus	300/60=	5,0	2	
	äripindadega korterelamu	1-2-toaline korter	5*1.3=	6,5	7
	3- ja enama-toaline korter	4*1.5=	6,0	6	
	korterelamu	1-2-toaline korter	5*1.3=	6,5	7
	3- ja enama-toaline korter	6*1.5=	9	9	
	korterelamu	1-2-toaline korter	5*1.3=	6,5	7
	3- ja enama-toaline korter	6*1.5=	9	9	
	korterelamu	1-2-toaline korter	5*1.3=	6,5	7
	3- ja enama-toaline korter	6*1.5=	9	9	
	korterelamu	1-2-toaline korter	5*1.3=	6,5	7
	3- ja enama-toaline korter	6*1.5=	9	9	
2	-	-	-	15**	
3	-	-	-	-	
KOKKU:			97,0	109	

*- normatiivne parkimine vastavalt „Linnatänavad“ EVS 843:2016, tabel 9.1, korruselamute ala.

**Kloostrimetsa tee äärde kavandatakse 15 avalikult kasutatavat parkimiskohta. Pos nr. 1 krundile on kavandatud 94 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 97. Äripindade parkimisvajadust täpsustatakse ehitusprojekti kasutusotstarbe alusel.

Äripindade külastajate parkimine tagatakse tänavamaale rajatavatel parkimiskohtadel.

Planeeritud parkimine vastab normatiivsete parkimiskohtade tagamiseks planeeritud alal tervikuna.

Parkimislahendus on illustratiivne, parkimiskohtade arv sõltub kasutusotstarbest ja võib väheneda või suurened, lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Jalgrataste parkimisnormi arvutus (asutuste ja korruselamute parkimisnormatiiv, keskuse klass: mujal):

POS. NR	EHITISE LIIK	NORMATIIVSETE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS	PLANEERITUD PARKIMISKOHTI	
1	äripinnad	600/100	6	6
	korterelamu	62/0,5	124	124
KOKKU:			130	

Jalgrataste parkimise lahendus määratakse ehitusprojekti staadiumis arvestades normatiivset parkimisevajadust (õuealal, hoones).

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

5. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (vt tehnovõrkude koodiplaan). Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti.

5.1. Veevarustus

Planeeritud ala vee-ettevõtjaks on Esmar Vesi OÜ (vt lisa nr 3.1). Veevarustus on planeeritud lähtudes Esmar Vesi OÜ tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 30.09.2015.a. Planeeritud kinnistu veevarustusrajatakse ühisveevarustuse Ø110mm torustiku baasil Kloostrimetsa tee T6 kinnistult. Liitumispunkt on planeeritud krundipiiri vahetus läheduses.

Tuletõrjeveevarustus on tagatud olemasolevast hüdrandist, detailplaneeringu ala piirkonnas on tagatud tuletõrje kustutusveevõtt ühisveevärgist 10l/s 3 tunni vältel.

Lahendust täpsustub ehitusprojekti.

5.2. Kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon

Planeeritud vastavalt võrguvaldaja Esmar Vesi OÜ tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 30.09.2015.a (vt lisa nr 3.1). Planeeritud elamumaa krundi reovete kanaliseerimine on lahendatud Kloostrimetsa teele rajatud ühiskanalisatsioon Ø200mm isevoolse torustiku baasil. Kanalisatsioonisüsteem on lahendatud lahkvoolsena. Planeeritud torustik on isevoolne. Liitumispunkt on planeeritud krundipiiri vahetus läheduses.

Planeeritud kruntide sademevesi immutada haljasaladel kinnistu piires (hinnata planeeringuala ehitusgeoloogiliste tingimuste sobivust kogutud sademevee immutamiseks pinnasesse projekti koostamisel). Liigvesi on võimalik juhtida pos nr 1 edelaosas olemasolevasse rekonstrueeritavasse kraavi, mis on planeeritud ühendada olemasoleva sademevee süsteemiga, mis lähtub Kloostrimetsa tee 58a kinnistule rajatud sademelahendusest ning mille eelvooluks on Pirita jõgi.

Heitvee pinnasesse juhtimisel peab tegevus vastama veeseaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele ja veeseaduse lg 3¹ sätestatud.

Planeeritud pos nr 2 krundi ning Kloostrimetsa tee T6 krundile kavandatud parkimisaladele on soovitatav kavandada vett läbilaskev katend ning maapinna kaldega suunata sademeveed kõrvalolevale haljasalale, kus vesi imendub. Lahendus töötatakse välja ehitusprojekti.

Sademeveekanaliseerimise lahendus täpsustub ehitusprojekti.

5.3. Elektrivarustus

Planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 355517 (vt lisa nr 3.2). Elektriühendus on ette nähtud krundi piirile planeeritud jaotus- ja liitumiskilbist. Liitumiskilp komplekteeritakse liitumispunkt mõõtesüsteemi ja liitumispunktist kaitsmega 3 x 200 A. Liitumiskilbi toiteks on planeeritud 0,4 kV kaabelliin alates alajaamast nr 1548 (Udeselja 8a). Liitumispunktist elektripaigaldise peakilbi ehitab Tarbija oma vajadusel vastava liini. Planeeringu alas asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 10kV õhuliin nr 17920. Planeeringu käigus on ette nähtud olemasoleva elektrivõrgu ümbertõstmine maa-alla.

Täpsem lahendus täpsustub projekteerimise staadiumis ja ehitusprojektis.

5.4. Tänavavalgustus

Planeering näeb ette pos nr 2 krundile planeeritud kergliiklustee valgustamise. Pos nr 2 krundil nähakse ette olemasolevate, Kloostrimetsa teel paiknevate tänavavalgustuspostide ümbertöstmise vajaduse ning õhukaabli asendamise maakaabliga. Pos nr 3 krundil on olemasolev tänavavalgustus.

Täpsem lahendus täpsustub projekteerimise staadiumis ja ehitusprojektis.

5.5. Sidevarustus

Planeeritud vastavalt Aktsiaselts Telset Telecommunications Group tehnilistele tingimustele nr 08-17, mis on väljastatud 02.03.2017.a. (vt lisa nr 3.4). Planeeringus on ette nähtud sidekanalisatsiooni rajamine Kloostrimetsa tee T6 kinnistul (78402:206:0006) asuvast olemasolevast sidekaevust nr. KLNT-1525 kuni planeeritud elamu- ja ärimaa krundini. Liitumispunkt on planeeritud krundipiiri vahetusse lähedusse.

Täpsem lahendus täpsustub projekteerimise staadiumis ja ehitusprojektis.

5.6. Soojusvarustus

Planeeritud ala ei kuulu kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustused“ 18.05.2017.

Hoonete soojusvarustus on lahendatud gaasivõrguga liitumisel. Gaasiga liitumine on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrk (endise nimega AS Gaasivõrgud) tehnilistele tingimustele, mis on väljastatud 06.02.2017 nr PJ-111/17 (vt lisa nr 3.3). Planeeritud küttegaasivarustus on lahendatud Kloostrimetsa tee T6 B-kategooria gaasijaotustorustiku baasil. Gaasirõhu redutseerimiseks on kinnistu lähedale kavandatud gaasiregulaatorikapp väljundtorustiku ja liitumispunktiga. Gaasitorustike läbimõõdud, materjal ja täpne asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

Alternatiivlahendused täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

6. Kehtivad kitsendused ja planeeringuga määratud kitsenduste vajadus

Planeeringus määratakse järgmiste kitsenduste vajadus võrguvaldaja kasuks:

- Kloostrimetsa tee T6 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala (2,5 m²) sidekanalisatsioonile 1 m kaablitest mõlemale poole;
- Pos nr 2 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (18 m²) sidekanalisatsioonile 1 m kaablist mõlemale poole;
- Kloostrimetsa tee T6 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala (53,6 m²) reoveekanaliseerimise torustikule 2 m torustikust;
- Pos nr 2 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (29,9 m²) reoveekanaliseerimise torustikule 2 m torustikust;
- Kloostrimetsa tee T6 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala (3,7 m²) gaasitorustikule 1 m mõlemale poole torustikku;
- Pos nr 2 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (16 m²) gaasitorustikule 1 m mõlemale poole torustikku;
- Pos nr 1 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (7,2 m²) gaasiregulaatorile 1 m rajatise igas suunas;
- Kloostrimetsa tee T6 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala (55,7 m²) veetorustikule 2 m mõlemale poole torustikku;
- Pos nr 2 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (29,8 m²) veetorustikule 2 m mõlemale poole torustikku;
- Udjaselja põik kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala (102 m²) elektrimaakaablile 1 m mõlemale poole kaablit;
- Kloostrimetsa tee T13 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala (11,3 m²) elektrimaakaablile 1 m mõlemale poole kaablit;
- Pos nr 2 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (109,8 m²) elektrimaakaablile 1 m mõlemale poole kaablit;
- Pos nr 2 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (9 m²) elektrivõrgu liitumiskilbile 2 m rajatise igas suunas;
- Pos nr 1 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (15 m²) elektrivõrgu liitumiskilbile 2 m rajatise igas suunas;
- Kloostrimetsa tee T6 kinnistule seatakse servituudi vajadusega ala (140 m²) elektrimaakaablile 1 m mõlemale poole kaablit;
- Pos nr 2 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (336 m²) ümbertõstetava tänavavalgustuse kaabelliinile 1 m mõlemale poole kaablit;
- Kloostrimetsa tee T6 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (12 m²) ümbertõstetava tänavavalgustuse kaabelliinile 1 m mõlemale poole kaablit;
- Kloostrimetsa tee T7 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (18,5 m²) ümbertõstetava tänavavalgustuse kaabelliinile 1 m mõlemale poole kaablit;
- Laiaküla tee T1 krundile seatakse servituudi vajadusega ala (11,3 m²) ümbertõstetava tänavavalgustuse kaabelliinile 1 m mõlemale poole kaablit;
- Kloostrimetsa tee 58a kinnistule seatakse sadeveetoru servituudi vajadusega ala (162 m²) 2 meetrit mõlemale poole torustiku teljest;
- Pos nr 3 krundile seatakse olemasoleva sadeveetoru servituudi vajadusega ala (3,4 m²) 2 meetrit mõlemale poole torustiku teljest;
- Pos nr 2 krundile seatakse olemasolev tänavavalgustuse maakaabli servituudi vajadusega ala (201 m²) 1 m mõlemale poole kaabli teljest;
- Pos nr 3 krundile seatakse olemasolev tänavavalgustuse maakaabli servituudi vajadusega ala (17 m²) 1 m mõlemale poole kaabli teljest;
- Pos nr 2 krundile seatakse olemasoleva veetoru servituudi vajadusega ala (7,0 m²) 2 meetrit mõlemale poole torustiku teljest;

- Pos nr 2 krundile seatakse olemasoleva kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala (1,2 m²) 2 meetrit mõlemale poole torustiku teljest.

Pos nr 1 olemasoleva tänavavalgustuse kaabliini servituudi vajadusega ala Kloostrimetsa tee 58a kasuks (122 m²) 1 meetrit mõlemale poole kaabli teljest;

Planeeritud alale ulatub Elektrilevi OÜle kuuluv keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 meetrit mõlemale poole liini teljest; antud keskpingeõhuliin asendatakse maakaabliga, mille servituudivajadusega ala on 1 m mõlemale poole kaabli teljest võrguvaldja kasuks (vt. Tehnovõrkude lahendust):

- Pos nr. 2 kaablisse viidav olemasoleva keskpinge õhuliini servituudi vajadusega ala (336 m²) 1 m mõlemale poole liini teljest;
- Pos nr. 3 kaablisse viidav olemasoleva keskpinge õhuliini servituudi vajadusega ala (203 m²) 1 m mõlemale poole liini teljest;
- Laiaküla tee T3 kaablisse viidav olemasoleva keskpinge õhuliini servituudi vajadusega ala (6 m²) 1 m mõlemale poole liini teljest.

Täpsem lahendus täpsustub projekteerimise staadiumis ja ehitusprojekti.

Planeeringus määratakse järgmiste kitsendused:

Pos nr. 1 isiklik kasutusõigus seatakse Kloostrimetsa tee 58a omanike kasuks, ca 65 m² suuruse ala kasutamiseks, alal on olemasolev Tallinna Teletorni autoparkla osa;

Pos nr 2. (pindalaga 1327 m²) on avaliku kasutusega krunt ja võõrandatakse tasuta linnale;

Pos nr 3. (pindalaga 882 m²) on avaliku kasutusega krunt ja võõrandatakse tasuta linnale.

7. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- põhihoone ja abihoone välisviimistlusmaterjalid: piirkonnale iseloomulikud looduslikud viimistlusmaterjalid: puitvooder, tellised ja krohvipind. Alternatiivse viimistlusmaterjalina on lubatud kasutada betooni. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Hoonete välisviimistlusena on keelatud kasutada ümar- ja ristpalki;
- põhihoonel on lubatud korruselisus: kuni kolm korrust;
- põhihoone harja kõrgus: kuni 11 m maapinnast;
- abihoone harja kõrgus: kuni 5 m maapinnast;
- katus: lame- ja kaldkatus, katusekalle 0-20°;
- pos nr 1 krunt on lubatud piirdeaia piirata selliselt, et Laiaküla tee äärne 25 laiune rohekoridor jääb piiretest vabaks. Piirete lubatud kõrgus kuni 1,3 m. Massiivpiirded pole lubatud. Tänavääärse piirde materjal: raudvarbaed. Piiretena pole lubatud kasutada mitteläbipaistvaid (va haljaspiirded) ja võrkpiirdeid. Piirdeaia võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel, piirdeaia asukoht täpsustub ehitusprojekti.

7.2 Muud nõuded ehitusprojektile

- Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002. a. määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid;
- Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasest;
- Ehituslike võtetega tuleb tagada head akustilised tingimused siseruumides. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja ehitamisel Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid;
- Müratasemed ei tohi planeeritud ala ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa I toodud müra normtasemeid;
- Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritud ala ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 III kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Tehnoseadmete valikul hinnata neist lähtuvaid müratasemeid ning seadmete paigutamisel jälgida, et need asuksid eluruumidest ning teistest elamutest võimalikult kaugel;
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvat elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasest. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsioonipiirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid;
- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud

halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist;

- Arendaja ehitab oma vahenditest kõik planeeritud alale jäävad avalikult kasutatavad teerajatised ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avalikus kasutuses teerajatiste kasutuselevõttu, esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitisregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmis aktiga tasuta linnale üle.
- Pos nr 1 krundi välisruumi lahendus - siseteed, parkimine jm ning teede ja parkimisala katted täpsustada ehitusprojektis;
- Pos nr 2 ja 3 ning Kloostrimetsa tee T6 teede lahendused täpsustatakse teedeprojektis;
- Enne vastuvõtmist leppida kokku Kloostrimetsa tee 62 ning Kloostrimetsa tee 70a kinnistute detailplaneeringu arendajatega Laiaküla tee valmishitamise kulude jaotamine vastavalt Haldusleping nr TKA115 sätestatule ja Lisa 1 skeemile;
- Ärimaale ei ole lubatud rajada hulgikaubandusehitisi, side- ja telekommunikatsiooniehitisi ning äriotstarbelisi meelelahutusasutusi;
- Äripindadele ei ole majutusasutused lubatud;
- Hoonetele -1. korruse rajamisel tuleb taotleda vee-erikasutusluba, vt. lisa 4.2 lk 55.

7.2.1. Keskkonnakaitsealased nõuded

- Ehitusprojektis tuleb võtta arvesse „Kloostrimetsa tee 70b ja Kloostrimetsa tee 70c DP KSH aruanne“ esitatud leevendavad meetme ning ettepanekud positiivsete mõjude võimendamiseks;
- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuded. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad vahekaugused. Säilivate puude võrade ulatuses ei ole maapinna kõrguste muutmine lubatud. Asendusistutustele, mida ei ole võimalik omal krundil teha, määrab istutuste asukohad Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet;
- Planeeringuala teede ja tehnovõrkude ning korterelamute ja abihoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga;
- Ehitusprojekti koosseisus peab käsitlema meetodeid, kuidas kaitstakse säilitatavaid puid ehitustegevuse ajal;
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- Projekteerimisel tagada loomuliku valgustuse ja insolatsiooni tingimused peavad vastama Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Tagada standardi kohane insolatsiooni kestus olemasolevates ja planeeritud ruumides;
- Näha ette ehitusalast väljapoole jäävate metsaga kaetud ala säilitamiseks selle ajutine eraldamine piirdeaiaga. Ehitusmaterjalide ladustamine, ehitusmasinate liikumine ning abihoonete paigutamine metsaga alale ei ole lubatud. Ehitusalast väljapoole jääva alustaimestikuga kaetud alale ei ole lubatud ehitusmaterjalide ladustamine, ehitusmasinate liikumine ning abihoonete, sh varjualuste paigutamine. Lisaks kõrghaljastusele tuleb tagada ka alustaimestiku säilimine;
- Olemasoleva kuivenduskraavi säilitamine on oluline, see tuleb puhastada võsast. Langenud oksadest ja setetest. Kraav tuleb rekonstrueerida. Ehitusprojektis tuleb seada nõuded kraavi hooldamiseks;

- Enne ehitusprojektide tuleb koostada radooniuring. Uuringu tulemustest sõltuvalt tuleb vajadusel rakendada Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodud nõudeid;
- Vastavalt veeseaduse lg 3 kohaselt isikliku majapidamise heitvee või vähem kui 5m³ heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama veeseaduse §24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele ja veeseaduse lg 3¹ sätestatule;
- Heitvee pinnasesse juhtimisel peab tegevus vastama veeseaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele ja veeseaduse lg 31 sätestatule;
- Vastavalt Veeseaduse 8 lg 2 p 8 kohaselt on vee erikasutusluba vajalik, kui toimub põhjavee täiendamine, allalaskmine, ümberjuhtimine või tagasi juhtimine. Seadusest tulenevalt, juhul kui kavandatud hoonetele ehitatakse maa-alune korrus, tuleb taotleda vee-erikasutusluba.
- Ehitusprojekti koostamisel tellida hüdrokeoloogiline eksperthinnang sademevee immutustingimuste kohta planeeritud krundil pos nr 1.

KSH-s toodud meetmed radooniohu vähendamiseks:

- Üldiselt ongi radoonitõrje kohapealt alati esimene samm korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinasade 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. Radoonitõkkele paigaldatakse hoone alla samalaadselt nagu aurutõkkele, 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 (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkele UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks katta võimalikult kiiresti näiteks soojusisolatsiooniga;

Dendroloogi soovitustest lähtuvalt tuleb:

Kui puudele on määratud hoolduslõikus, siis teostataval hoolduslõikusel tuleb jägida võra vähendamise mahtu, mis ei tohiks ületada 15% vegetatsiooniperioodi kohta;

Vajaminev hoolduslõikus tuleb läbi viia erialaspetsialisti poolt (vähemalt arborist II kutsetunnistusele vastav kvalifikatsioon). Vastavad erialaspetsialistid on saadavad näiteks Eesti Arboristide Ühingu kaudu;

Taimede kaitsmine ehituse ajal on välja toodud eraldi peatükis;

Puujuurte ümbertõstmisel mitte murda juuri kokku;

Juurekaelasid ei tohi matta ka ehituse ajaks;

Väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga järgmiselt, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatina;

Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster;

Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastus-spetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed;

Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised;

Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised;

Juurestiku kaitseala ulatuses teostada kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirjale;

Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Tallinna Keskkonnametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirge, terava lõikevahendiga;

Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult;

Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru;

Puujuurte külmumise vältimiseks on paljandunud murdunud juurte katmine vajalik temperatuuri langemisel alates -10 C. Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojustusmaterjal);

Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks;

Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihiga, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.

KSH-s seatud leevendavad meetmed ja nõuded:

Mõju vähendamiseks elustikule tuleb:

- Vundamendi kaeve ja muude mullatööde käigus tuleb tagada allesjäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine ja vajalik veevahetus. Tähelepanu tuleb pöörata puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Kõik säilitatavate puude tüved, mis võivad jääda ehitusmasinate töösooni ning seetõttu saada kahjustatud tuleb kaitsta plankudega (Foto 1) ning tuleb piirata transpordivahendite liikumist otseselt puude alusel pinnal.



Foto 1 Näited puutüvede kaitsemeetmete rakendamise võimalustest.

- Puude kaitsevööndi markeerimisel tuleb kindlasti arvestada, et puude maapinna lähedane juurestik on võrdeline puude võra või oksakrooni laiusega projitseerituna maapinnale, mis tähendab, et nii kaevetööde kui ka autode liikumine, ehitusmaterjalide ajutine ladustamine või isegi pinnase pikemaajaline ladestamine peab olema keelatud vähemalt 2 m raadiuses, mõõdetuna säilitatavate puude tüvest.
- Vältida ehitusmaterjalide ajutist ladustamist või ehitusmasinate liikumist säilitatava kõrghaljastuse piirkonnas - eelkõige peame silmas krundi edelaosas asuvat ligi 7500 m² suurust männimetsaga kaetud ala.
- Likvideeritavate puude asendusistutus teostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 19. mai 2011 määrusele nr 17. Asendustegevuse määramisel tuleb teostada likvideeritavatele puudele võimalikult lähedal ja sarnases bio-geograafilises ruumis. Arvesse lähevad ka samale krundile taashaljastamise käigus taastatavad puu- või põõsaühikud.
- Likvideeritavaid puid võib raiuda üksnes pesitsusvälisel ajal, st. ajavahemikus 1. augustist 1. aprillini, kuna nii välditakse lindude ja nende munade-poegade pesitsusaegset hukkamist.
- Näeme ette säilitada teletorni parkla ja kavandatavate majade vaheline loodusliku tekkega pohla kasvukohatüübi männik, kus tohib perioodiliselt teha vaid valikulist alusmetsa harvendust ning kuivanud okste või kahjustustega puude raiet. Metsaalusesse võib kavandada vaid looduslikest materjalidest laste mänguatraktsioone (mitte kunstkatenditega mänguväljakut, vaid üksikuid atraktsioone looduslikku keskkonda). Eelistada tuleb metsaaluse loodusliku üldilme säilitamist.
- Ehitustegevuse alustamisel säilitada võimalusel valikuliselt ka põõsarinnet või ehitustööde lõpetamise järgselt teostada taashaljastamist, kasutades selleks põõsastaimi.
- Uue haljastuse rajamisel eelistada kodumaiste puu- põõsa ja taimeliikide istutamist, mis pakuksid leevendust vähenevale haljastusele ning varje-, toite- või pesitsuspaiku piirkonna lindudele. Tegu on soovitusliku meetmega, mis suurendaks kujuneva elupaiga miljööväärtust ning aitaks tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust. Puude ja tee äärsete hekipõõsaste liigivalikul arvestada, et antud planeeringuala asub võrdlemisi tiheda autoliiklusega Kloostrimetsa tee ääres. Liikide valikul eelistada saastet taluvaid ja liiklusest tingitud õhusaasteosakeste ulatuslikumat levikut tõkestavaid liike. Liikide valikul lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011 määruse nr 112 „Puude istutamise kord” lisast 1.
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada hoonetele suuri peegelklaasidega aknaid, millelt võib metsane ümbruskond linnule vastu peegeldada ja sellega põhjustada kokkupõrkeriskide suurenemist või kasutada lahendusi, mis muudavad klaaspinnad lindudele nähtavaks.

Mõju vähendamiseks pinna- ja põhjaveele tuleb:

- Vastavalt Veeseaduse 8 lg 2 p 8 kohaselt on vee erikasutusluba vajalik, kui toimub põhjavee täiendamine, allalaskmine, ümberjuhtimine või tagasijuhtimine. Seadusest tulenevalt peab -1 korruse rajamisel taotlema vee-erikasutusluba.
- Vähendamaks sademevee suunamist linna ühtsesse kanalisatsioonisüsteemi on soovitatav planeeritud alal kasutada säästlikke sademevee käitlemise lahendusi ja immutada need omal kinnistul.

Jäätmetekke vähendamiseks tuleb:

- Planeeringualal nii ehitustegevuse aegsed kui ka hiljem kohalike elanike poolt tekitatavad jäätmeid tuleb koguda liigiti kokku, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmete kogumist tuleb teostada lähtudes Tallinna jäätmehoolduseeskirjast

- Hoonete jäätmemahutid tuleb paigaldada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) pinnale ning soovitatavalt lukustatavasse jäätmemajja või katusealusesse. Võimalik asukoht on kantud joonisel „Põhijoonis“.

7.2.2. Tuleohutuse tagamine

- Hoone tulepüsisivusklass määrata Eesti Projekteerimismääruste ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutusjärgi ja Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ kooskõlas. Kavandatud hoonete tule levikut takistavate meetmete vajadus ja määramine täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Planeeritud hoonete välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoonete projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkeseptsiooni pindaladele.
- Tuleohutusnõuded ja meetmed määrata vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad, lisaks tuleb arvestada päästetehnika raskusega (min 25 t) ja pöörderaadiusega (min 12 m).
- Ehitise kustutamiseks vajalik veevarustuse informatsioon peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav. Teave veejaotussüsteemi kohta koos veevõtu kohtadega peab olema kergesti leitav.
- Planeeritud ala läheduses on olemasolev hüdrant, vt. tehnoorkude koondplaan ja seletuskirja ptk. 5.1.
- Tuletõrjeveevarustus lahendatakse maapealsete hüdrantidega, detailplaneeringu ala piirkonnas on tagatud tuletõrje kustutusveevõtt ühisveevärgist 10l/s 3 tunni vältel.

7.2.3. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

- Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine tuleb planeeritud alal ette näha meetmeid kuritegevuse riskide vähendamiseks. Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb krundile rajatava hoone sissepääsud valgustada, rajada valgustatud kergliiklusteed, samas vältida valgusreostust korterites. Pos nr 1 krunt on kavandatud piirata piirdeaiaga.

7.2.4. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnoorkude osas

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb kõikidelt võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada;
- Nõuded sidekanalisatsiooni ehitusprojektidele: korterelamutesse projekteerida vajalikumahulised 19" andmesidekapid. Kortelamute sisevõrk projekteerida ja näha ette välja ehitamine Tellija vahenditest, kasutades CAT-7 sidekaableid (või 4-kiuline optiline kaabel) ja video edastamiseks ettenähtud koaksiaalkaableid (RG-6). Jaotuspunkt näha ette keldrikorrusel. Sidekaablid CAT-7 ja koaksiaalkaablid otsastada selleks ettenähtud otsastusliidesega.

Objekti/hoone välisvõrkude (kanalisatsioon, veetrass, soojustrass, elektrikaablid) projektjoonis tuleb kooskõlastada Aktsiaselts Telset Telecommunications Groupi-iga.

Tööde teostamine AS Telset ja Levira AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda ainult kooskõlastatult Aktsiaselts Telset Telecommunications Group-iga tegutsemisloa alusel.

Sisendid objektini/hooneni näha ette ainult sidekaevudest ühetorulistena. Sõidutee alla näha ette kaheavaline sidekanalisatsioon. Lubatud kasutada kaardtorusid. Hoone sisend peab lõppema hoone tehnilises ruumis.

Enne kaevetööde teostamist tule kutsuda Aktsiaselts Telset Telecommunications Group-i esindaja.

Sidekanalisatsiooni kaitsevöönd (2 meetrit mõlemale poole trassi) kaevetööd tuleb teha käsitsi (kui on võimalik). Aktsiaselts Telsel Telecommunications Group sidekanalisatsiooni kaitsevööndis järelvalve töö eest tasub ehitaja.

- Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Tallinna Linnavolikogu 15.06.2006. a. Määruse nr. 37 „Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ nõuetele.
- Gaasiprojekti ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrk (endise nimega AS Gaasivõrgud) kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel;
- Rekonstrueerida sademeveekraav. Ehitusprojektis tuleb välja selgitada olemasoleva truubi, mis ühendab rekonstrueeritava sademeveekraavi Kloostrimetsa tee 62 projekti mahus korrastatava kraaviga, läbilaskevõime. Vajadusel ette näha olemasoleva truubi rekonstrueerimine;
- Planeeritud pos nr 2 krundi ning Kloostrimetsa tee T6 krundile kavandatud parkimiskohtade sademeveekanaliseerimise lahendused lahendada ehitusprojekti käigus.

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

8.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritud alale kavandatud ehitusõigus on kooskõlas üldplaneeringus lubatuga ning kontaktvööndi hoonestusega. Kavandatud on kuni 11 meetri kõrguste äripindadega korterelamute ja ühe abihoone ehitamine.

Segafunktsioonilistele aladele linnaosa üldplaneering hoonestustiheduse osas nõudeid ei sea. Kuivõrd kavandatav hoonestus on planeeritud just segahoonestusalale, siis käesolevas planeeringus arvestatakse just sellistele aladele seatud tingimustega. Kontaktvööndisse jäävate kinnistute olemasolevad ja planeeritud hoonestustihedused jäävad vahemikku 0,1-0,73, planeeritud äripindadega korterelamute krundi (pos nr 1) hoonestustihedus on 0,34, see sobib piirkonna üldiste näitajatega.

Detailplaneeringute koostamine Laiaküla keskuse segafunktsioonilisel alal on üldplaneeringu põhimõtteid järgides juba kogu ulatuses planeeringutega kaetud- paljud detailplaneeringud on kehtestatud ning mõned on veel menetluses.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Kloostrimetsa tänava äärde äripindade loomist, see muudab tänavaga külgnevat ala atraktiivsemaks.

Planeeritud äripindadega korterelamu krunt heakorrastatakse, see tõstab ala üldist korrastatust ning piirkonna turvatunnet.

Tulevaste elanike ja nende külaliste parkimiskohad on lahendatud krundisisiselt, tänavamaale on planeeritud avalikud parkimiskohad, mis on mõeldud ka äripindade külastajatele.

Transpordimaa kruntide moodustamine ja kergliiklustee rajamine muudavad piirkonna liikluskorralduse selgemaks ning turvalisemaks, luuakse terviklik süsteem.

Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Laiaküla tee äärde ette nähtud 25 meetri laiune haljaskoridor koos liikumisrajaga. Planeeritud on haljaskoridor, mis toimib rohelise puhvrina tänava ja looduskeskkonna vahel. Liikumisraja kavandamine muudab jalgsi liikumise mugavaks. Piirkonnas on iseloomulik elamukruntidel endise metsaala järk-järguline taandumine, kus õuealad on kujundatud perfektsete põetavate murupindade ning elupuuekkidega monofunktsionaalseteks aladeks. Planeering näeb võimaluse metsailmelise ala säilitamiseks hoonete vahelistel aladel, haljaskoridoris ning teletorni poolses osas tervikliku puistuala.

Linnaosa üldplaneering on määranud Lepiku asumisse perspektiivsed lasteaia väljaarendamise alad, maad selleks on reserveeritud ning hetkel riigi omandis.

8.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt korraliku kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamine, suures osas väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine ning ala üldine korrastatus. Piirkond on väljakujunenud monofunktsionaalse elamualana, detailplaneering näeb ette üldplaneeringu põhimõtete elluviimisel perspektiivse keskuseala osalise väljaarendamise (planeeritud ala on osa keskuse alast), kus on võimalus tuua teenused tarbijatele lähemale ning vähendada sõiduautode kasutamist. Planeeringu rakendumisel:

- luuakse uued transpordimaa sihtotstarbega krundid, ühel krundil on olemasolev kergliiklustee, teisele rajatakse kergliiklusteed. Planeeritud transpordimaa krundid on avalikuks kasutamiseks;
- kavandatakse avaliku kasutusega parkimiskohad Kloostrimetsa tee äärde;
- luuakse jalakäijatele turvalised liikumisvõimalused;

- tagatakse üldine heakord;
- heakorrastatud ja hoonestatud krundid suurendavad turvatunnet;
- rajatakse kõrge arhitektuurse väärtusega uushoonestus, mis sobitub piirkonda;
- uushoonestuse kõrgus ja kasutusfunktsioon on piirkonnale iseloomulikud;
- välisruum kujundatakse haljastusprojekti alusel, kruntidel säilitatakse võimalikult suures mahus väärtuslik kõrghaljastus.

Avalikke huve arvestavalt luuakse korrastatud liiklusmaa, äri- ja elamumaa krundid ja tagatakse ala üldine heakord. Planeeringus tagatakse kergliiklejatele turvaline liikumine 3 meetri laiusel planeeritud kergliiklusteedel ja olemasoleval 3 meetri laiusel kergliiklusteel. Hooldatud äri- ja elamumaa krunt ning väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine tugevdab piirkonnale iseloomulikkust miljöös ja suurendab turvatunnet.

Planeeringu elluviimine tõstab lähipiirkonna linnakeskkonna kvaliteeti ja atraktiivsust avalikke huve arvestada.

8.3 Kavandatu vastavus Pirita Linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringus” on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud segafunktsiooniline ala (C) ja kõrghaljastuse säilimisega väikeelamute ala (E-2).

Detailplaneeringus kavandatu vastavus Pirita linnaosa üldplaneeringule positsioon nr 1

Tingimused	C - segafunktsiooniline ala	E-2 - kõrghaljastuse säilimisega väikeelamute ala	Detailplaneeringus kavandatud
Haljastusprotsent %	15%	-	60%
Hoonestustihedus	-	0,15	0,34 (pos nr 1 krundil)
Täisehitusprotsent %	-	15%	11% (pos nr 1 krundil)
Hoone suurim lubatud kõrgus (m)	11 m	9 m	11 m
Erinõuded haljastusele		Elamualade kavandamisel metsaga kaetud maadel tuleb lähtuda hinnaliste puistualade säilitamisest ökoloogiliselt toimivate tervikaladena. Soovitav on paigutada hoonestusalad nii, et eri kruntide puistud omavahel liitudes moodustaksid võimalikult suured puudegrupid	Pos nr 1 krundi hoonestusalad on valitud nii, et säiliks võimalikult palju hinnalist kõrghaljastust. Kavandatud hooned paiknevad linnaosa üldplaneeringus määratud segafunktsioonilisel alal
Nõuded parkimisele	Nõuetekohane parkimine		Positsioon nr 1 krundile on kavandatud 94

	<p>üldjuhul omal krundil</p>		<p>parkimiskohta, mis on mõeldud tulevastele elanikele ja nende külalistele, sh 4 kohta äripindade teenindamiseks. Kloostrimetsa tee äärde (Kloostrimetsa tee T6) on kavandatud 15 parkimiskohta, mis on mõeldud avalikeks parkimiskohtadeks. Planeeringus on arvestatud äripindade külastajate teenindamiseks 6 parkimise kohta Kloostrimetsa tee krundil.</p>
--	------------------------------	--	---

Kuivõrd kavandatud hoonestus on planeeritud üksnes segafunktsioonilisele alale, siis käesolevas planeeringus arvestatakse segafunktsioonilisele alale seatud tingimustega.

Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Laiaküla tee äärde ette nähtud haljaskoridor koos liikumisrajaga, mille laius on 25 meetrit. Haljaskoridor moodustab 10% planeeritud alast. Haljaskoridori ei tohi kavandada parkimist.

Detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

Tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

8.4 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistutest ühe vähemalt 5% ärimaa ja kuni 95% elamumaa sihtotstarbega krundi ning ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kuni kuue kuni 3 maapealse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistutest ühe vähemalt 10% ärimaa ja kuni 90% elamumaa sihtotstarbega krundi ning kahe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kuni kuue kuni 3 maapealse korrusega äriruumidega korterelamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

- Kavandada äripinnad Kloostrimetsa tee äärsetele hoonetele esimese korruse ulatuses, sissepääsuga Kloostrimetsa teelt;

Kloostrimetsa tee äärsetesse hoonetesse on esimese korruse ulatuses kavandatud äripinnad, mille sissepääsud on ette nähtud Kloostrimetsa teelt. Kavandatud äripindade osakaal krundi maakasutusest on vähemalt 10%.

- Kavandatav parkimiskohtade ja kergliiklusteega transpordimaa krunt määrata avalikult kasutatavaks;

Kavandatud on kaks transpordimaa krunti (pos nr 2 ja 3). Pos nr 2 krundile on planeeritud kergliiklustee Kloostrimetsa tee äärde. Kloostrimetsa tee äärde Kloostrimetsa tee T6 krundile on kavandatud avaliku kasutusega 15 parkimiskohta. Pos nr 3 krundil on olemasolev kergliiklustee, vt. Põhijoonis. Krundid on kavandatud avalikult kasutatavateks kruntideks, pos nr 3 krunt antakse tasuta üle Tallinna linnale, pos nr 2 krunt antakse tasuta Tallinna linnale peale kergliiklustee väljaehitamist.

- Arvestada Kloostrimetsa teelt tuleva kõrge müratasemega teeäärsete äri- ja eluhoonete planeerimisel.

Kloostrimetsa tee on suhteliselt tiheda liiklusega, seetõttu on teeäärsetesse hoonetesse kavandatud esimesele korrusele äripinnad. Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides. Nõue vähendamaks müratasemeid siseruumides lisatud ptk. 7.2 Muud nõuded ehitusprojektile.

- Tagada vähemalt 25 m laiune liikumisteega haljaskoridor, mõõdetuna kavandatava Laiaküla tee sõidutee äärest. Haljaskoridori ulatuses piirdeaeda mitte kavandada ning säilitada terviklik kõrghaljastus;

Detailplaneeringus on tagatud 25 m laiune liikumisteega haljaskoridor, mõõdetuna kavandatava Laiaküla tee sõidutee äärest, vt. Põhijoonis.

- Näha ette ehitusalast väljaspoole jäävate metsaga kaetud ala säilitamiseks selle ajutine eraldamine piirdeaiaga. Ehitusmaterjalide ladustamine, ehitusmasinate liikumine ning abihoonete, sh varjualuste paigutamine metsaga alale ei ole lubatud. Lisaks kõrghaljastusele tuleb tagada ka alustaimestiku säilimine;

Nõue esitatud, vt. ptk. 7.2.1.

- Tellida pädeva ettevõtte radooniuringud tegeliku radoonitaseme väljaselgitamiseks, kuna Osaühing Eesti Geoloogiakeskus kaardi põhiselt võib planeeringualal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases. Vajadusel näha ette radooniohtu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine elamute ehitusprojektide koostamisel;

Meetmed-ettepanekud radooniohu vältimiseks või mõju vähendamiseks kohalike elanike tervisele on esitatud ptk. 7.2.1. Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud lähipiirkonnas teostatud radooniuringutega. Radooniohtu on põhjalikumalt käsitletud käesoleva detailplaneeringu käigus teostatud „Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistutele detailplaneeringuga kaasnevate mõjude keskkonnamõju strateegiline hindamine“ keskkonnamõju strateegilises hindamises (vt. lisa 4.2). Ehitusprojekti koostamiseks on seatud nõue viia läbi radooniuringud.

- Planeeringualal kasvava rohttaimestiku inventuur teha juuni- ja juulikuus;

Planeeringualal kasvavat rohttaimestikku käsitleti Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistutele detailplaneeringus kaasnevate mõjude keskkonnamõju strateegilise hindamises, vt. lisa 4. KSH, lk 30. Välitöid teostati 19.06.17 ja 20.07.17.

- Sadevesi käidelda maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse ja kasutada olmes);

Sadevesi immutatakse maksimaalselt krundi haljasaladel, vt. seletuskiri ptk. 4.4.

- Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmäärus § 14 lg 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Tallinna Keskkonnaamet, Pirita Linnaosa Valitsus, Tallinna

Linnvaraamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse Tallinna linna ehitusmäärus § 14 lg 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Pirita Linnaosa Valitsus, Tallinna Linnvaraamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

8.5 Vastavus Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistutele detailplaneeringuga kaasnevate mõjude keskkonnamõju strateegiline hindamise järeldustele

KSH aruandes on koostöös Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga põhjalikumalt käsitletud ning analüüsitud nii alternatiivide lahendusi, kui ka koostöös Pirita Linnaosavalitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga ning Tallinna Linnaplaneerimise ametiga vastatud KSH protsessi jooksul saabunud kirjadele. Saabunud kirjad ning vastuskirjad on lisatud KSH aruande lisadesse.

KSH aruandes ptk 5 lk 20-24 on põhjalikumalt käsitletud ning analüüsitud alternatiivide lahendusi, mis on koostöös Tallinna Kommunaal- ja Keskkonnaametiga pikaajase lahenduste leidmise tulemus ning on vastavuses Pirita linnaosa üldplaneeringu põhimõtetega, mille järgi on see konkreetne ala planeeritud Kloostrimetsa asumi keskuseks. Parima võimaliku alternatiivi valikul olid peamisteks majade asukohtade argumentideks – kasutada ära olemasolevat looduslikku olukorda ja valida ehitusalusteks pindadeks kohad, kus puudus väärtuslik taimestik. Soovist säilitada maksimaalselt väärtuslikumaid metsa ja taimestiku kooslusi tehti ekspertide poolt ka ettepanek vältida -1 korruse rajamist e. Alternatiiv 2.

KSH käigus hinnati järgmiseid alternatiive:

alternatiiv 0 – kavandatavad tegevust ei viida ellu: hooneid, juurdepääsuteed ja muud infrastruktuuri ei ehitata;

alternatiiv 1 – algatatud detailplaneeringu lahendus, ehitatakse kuus 3-korruselist hoonet;

alternatiiv 2 – lahendus, kus võimalusel lisatakse kuuele 3-korruselisele hoonele üks maa-alune, ca 2 kuni 2,5 m ulatuses maa all olev korrus;

alternatiiv 3 – lahendus, kus tulenevalt ettepanekutest oleksid hooned kuni 2-korruselised, paigutus krundil hajusamalt, st osa hooneid ehitatakse teletorni poolsele männikooslusega metsaalale, mis esialgsete plaanide kohaselt oli kavas säilitada. Hoonete suletud brutopind ja korterite arv jääks samaks, maa-alust korrust ei rajata. Alternatiiviga oleks hoonete arv 8 või suureneks hoonete alune pindala;

alternatiiv 4 – lahendus, kus tulenevalt koostööst Tallinna Keskkonnaametiga (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kavandatakse Kloostrimetsa tee äärde kaks L-tähe kujulise põhiplaani hoonet, mis on pikema küljega vastu Kloostrimetsa teed. Lisaks kavandatakse kaks algatatud lahenduses ette nähtud hoonet. Hooned on 3-korruselised. Kogu kinnistul olevate hoonete arv on neli. Hoonete suletud brutopind ja korterite arv jääks samaks.

Alternatiivide üldisemal hindamisel ja võrdlemisel leiti, et kavandatud tegevuste elluviimisega eeldatavalt ei kaasne olulisi mitteaktsepteeritavaid keskkonnamõjusid, mis ületaksid piirkonna keskkonnataluvust. Planeeringulahenduse rakendamine ei ületata piirkonna kriitilist taluvuspiiri. Planeeringuga lisanduv transpordivahendite hulk küll suurendab vähesel määral liiklussagedust, kuid ei too kaasa piirkonna kriitilise taluvuspiiri ületamist. Alternatiiv 1 kavandatud kolmnurksete hoonete puhul säilitatakse majade vahel rohkem haljastust - majad paigutatakse puugruppide vahele ja seetõttu näivad möödasõitjatele ning vastasmajades elajatele vähem domineerivatena. Sarnase lahendusega alternatiiv 2 vastuargumendiks on eelkõige majanduslik argument, sest maa-aluse korruse rajamine

kolmnurksete põhiplaanidega majadele võimaldab maa-alla rajada parkimiskohad arvutuslikult vaid 8 autole, mis on majanduslikult ebaotstarbekas. Samuti väheneb panduse rajamisel oluliselt hoonete ümbruse haljasalade maht. Maa-aluse korruse rajamine majandusruumide tarbeks on KSH seisukohast vastuvõetav. Liiklusrüüri ning õhusaaste leviku seisukohast võib parimaks lahenduseks pidada alternatiivi 4, kus paralleelselt teega rajatavad hooned hakkavad toimima nõ sisehoovi majade suhtes liiklusrüüri- ja õhusaaste levikut tõkestavate objektidena. Alternatiiv 4 vastuargumentideks on vaid majanduslik - vajadus tellida kahele Kloostrimetsa tee äärsele hoonetele eriprojektid ning visuaal-esteetiline argument - kavandatud Kloostrimetsa tee äärsed hooned moodustavad pikema monoliitsena näiva müüri ja väheneb oluliselt teeäärse kõrgjaljastuse maht. Kõige negatiivsemate mõjudega on alternatiiv 3. Planeeringu elluviimisel tuleb järgida KSH aruandes esitatud leevendavaid meetmeid.

Detailplaneeringu lahenduseks on valitud alternatiiv 2, st lahendus, kus on kavandatud kuus 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega kolmnurkse põhiplaaniga hoonet, kus maa-alusel korrusel paiknevad panipaigad, abiruumid vms.

8.6 Mullari & Koch avalduses algatatavale detailplaneeringule (11.04.2016) esitatud ettepanekutega arvestamine

Esitatud ettepanekuid kaaluti, muudatusi detailplaneeringu lahenduses ei ole peetud vajalikuks arvestada.

Vastuseks esitatud ettepanekutele: Pirita linnaosa üldplaneering ei välista korterelamute rajamist antud piirkonda, kuna lubab segafunktsioonilisele alale ette näha alakorrusel paiknevate kaubandus- ja teenindusruumidega elamuid. Korterelamu on elamu alaliik. Algatav detailplaneering ei ole vastuolus Pirita linnaosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega. Kloostrimetsa tee ja planeeritava Laiaküla tee lähedusse kavandatakse äripindadega korterelamud ja korterelamud, alal säilitatakse suures osas olemasolev puistu ökoloogiliselt toimiva tervikalana. Selline lahendus loob eeldused praegu valdavalt ridaelamute ja pereelamutega hoonestatud ala elanikkonna struktuuri ja alade kasutuse polüfunktsionaalsemaks muutumiseks. Algatav detailplaneering koos varem algatatud Kloostrimetsa tee 70a kinnistu detailplaneeringu ja Kloostrimetsa tee 62 kinnistu detailplaneeringuga näeb ette asumi transpordiühendusi parandava Laiaküla tee ja loob eeldused selle valmishitamiseks. Järeldus nagu 62 korteri ehitamine tooks kaasa ca 200 uue elaniku lisandumise väikesele alale on meelevaldne. 2011. aasta rahvaloenduse tulemusel oli leibkonna keskmine suurus Pirital 2,45, ei ole põhjust arvata, et see number on oluliselt suurenenud. Pärast detailplaneeringu algatamist, detailplaneeringu koostamisel tuleb liikluslahenduse väljatöötamisel teha koostööd Tallinna Transpordiameti ja Pirita linnaosa Valitsusega.

Vt. ka KSH aruanne ja lisad.

8.7 Urban Management OÜ (06.11.2017) pärast detailplaneeringu algatamist esitatud ettepanekutega arvestamine

Kloostrimetsa tee 62 kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud 2017) koostamisest huvitatud isik Urban Management OÜ esitas 6. novembril 2017 Ametile kirja, milles palus Kloostrimetsa tee 70b ja 70c kinnistute detailplaneeringu kehtestamiste korraldustesse lisada tingimus, et nimetatud kinnistutele väljastatakse ehitusluba pärast seda, kui Kloostrimetsa tee 62 kinnistu omanikuga on sõlmitud kokkulepe Laiaküla tee ehitamiseks tehtud kulutuste kaasfinantseerimiseks. Praeguseks on Laiaküla tee valmis ehitatud.

8.8 Detailplaneeringu ja KSH eelnõu avaliku väljapaneku (06.05-05.06.2019) ja arutelu (18.06.2019) ettepanekutega arvestamine

Keskkonnaameti ettepanekule (05.06.2019 nr 6-5/19/97-2) tuginedes on täpsustatud prügikonteinerite varjualuse sõnastust;

Terviseameti ettepanekule (05.06.2019 nr 9.3-4/19/2400-2) tuginedes on täpsustatud ptk 7.2 „Muud nõuded ehitusprojektile“ viiteid kehtivatele määrustele;

KSH aruannet täiendati hinnanguga kavandatava tegevuse otsese ja kaudse mõjuga elanikkonnale ning põhjendati ettepanekutega arvestamist või arvestamata jätmist.

Vt. ka KSH aruanne ja lisad.

8.9 Planeeringu muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes eskiislahendusega on muudetud kavandatud hoonestusalasid, Kloostrimetsa tee äärsed hooned on kavandatud moodustatud krundi piirini. Laiaküla tee äärde planeeritud hooned on nihutatud teest eemale – Laiaküla tee teekatte servast 25 meetri ulatuses on planeeritud haljaskoridor koos liikumisradadega. Haljaskoridori alasse ei ole lubatud kavandada parkimist (vt. põhijoonis). Lisaks kuuetele põhihoonele on lubatud kavandada üks abihoone.

Võrreldes eskiislahendusega on muutunud kruntide arv ja suurus – eskiislahenduses on kavandatud 2 krunti, käesolevas lahenduses on kavandatud 3 krunti. Eraldi krundid on moodustatud Laiaküla tee ja Kloostrimetsa tee kergliiklusteede jaoks. Võrreldes eskiislahendusega on planeeritud pos nr 1 krundi sihtotstarvete osakaalud muutunud. Eskiislahenduses oli ärimaa sihtotstarve 5% ja elamumaa sihtotstarve 95%, nüüdse lahendusega on krundi pos nr 1 sihtotstarbed EK ≤ 90% ja Ä ≥ 10 %.

Võrreldes eskiislahendusega on muutunud osaliselt ka planeeritud parkimise, jalg- ja kergliiklusteede lahendust. Muudetud krundisisest haljastuse lahendust. Kavandatud parkimiskohad eskiislahenduses olid arvutatud Tallinna parkimise korralduse arengukava 2006-2014 alusel. Käesolevas lahenduses on parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS:843:2016 „Linnatänavad“. Juurde on planeeritud 29 parkimiskohta. Kloostrimetsa teelt ei ole kavandatud sõidukite juurdepääsu pos nr 1 krundile.

Sõidukite juurdepääsu Kloostrimetsa teelt ei ole ette nähtud.

8.10 Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on sõlminud 05.10.2020 Halduslepingu nr TKA624 Kloostrimetsa tee 70 B OÜ-ga. Lepingus on reguleeritud poolte suhted detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise ehitamisel.

II Joonised

Joonis nr 1. Asukohaskeem

Joonis nr 2. Põhijoonis

Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan