

KÖITE SISUKORD:

I SELETUSKIRI

1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	2
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	2
3	PLANEERINGUS KAVANDATU	2
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus	3
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	4
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad	4
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	7
3.6	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	16
3.7	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	20
3.8	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	22
3.9	Kitsendused	22
3.10	Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	23
3.11	Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	24
4	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	25
4.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	25
4.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	25
4.3	Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded	25
4.4	Täiendavate uuringute vajadus	26
4.5	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	26
5	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE	32
5.1	Vastavus Tallinna linna üldplaneeringule	32
5.2	Vastavus Sossi mäe struktuurplaanile	33
5.3	Vastavus lähtedokumentidele ja seisukohtadele	34
5.4	Vastavus muinsuskaitse eritingimustele	36
5.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele	38
5.6	Vastavus haljastuse hinnangule	40

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Põhijoonis	DP-02
Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus	DP-03
Liiklusskeem etapp 1	DP-04
Liiklusskeem etapp 2	DP-05
Üldplaneeringu muutmise ettepanek	DP-06

I SELETUSKIRI

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa ala algatamisotsuse kohase suurusega 12,87 ha asub Kesklinnas, Juhkentali asumis Peterburi tee, Filtri tee, Juhkentali tänava ja Masina tänava vahelises kvartalis. Piirkonnas on nii äri-, tootmis kui ka eluhooneid ning eriotstarbelisi hooneid. Läheduses asuvad nii Kalevi keskstaadion kui ka Kaitseväe ja Siselinna kalmistud ning Tallinna Autobussijaam.

Kinnistute omaniku soovil on Tallinna Linnavalitsuse ... korraldusega ... ala vähendatud Filtri tee 3a kinnistu (katastritunnus 78401:116:0800), Filtri tee 3b kinnistu (katastritunnus 78401:116:0790) ja Filtri tee 3d kinnistu võrra (katastritunnus 78401:116:0840). Masina tn 2 kinnistu on välja arvatud planeeringust huvitatu soovil, kuna seda kinnistut ei soovita omandada. Sellest lähtuvalt tegi Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 31.08.2021 nr 1-14/21/3530-1 avaldusega ettepaneku eelnimetatud kinnistute osas detailplaneering vastu võtmata jätta.

Eelnimetatud kruntidel säilib olemasolev olukord.

Detailplaneeringu joonistel on kujutatud kehtestava ala piir eraldi leppemärgiga. Kehtestava ala suurus on 12,41 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest eesmärkidest:

- Koondada riigikaitse tegevused ühte kvartalisse ning linnaehitusliku terviku loomiseks kavandada ümbritsevaga sobivad hooned;
- Korrastada ja tihendada linna keskust ja lisada piirkonda kvaliteetset ruumi;
- Kavandada uushoonestus nii, et tänavapoolsed fassaadid moodustaksid ühtse tänavaseina, sisekvartalis aga kujuneks liigendatud privaatsem õueala;
- Luua keskkonnasõbralik ruum, kus arvestatakse olemasoleva (loodus)keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- Tagada linnatingimustes looduskeskkonna piisav kaitse;
- Luua/tagada toimiv ning vajadustele vastav infrastruktuur;
- Luua kergliiklejatele turvalised liikumistingimused.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta ja korrastada Kaitseministeeriumi ja kaitseväge valduses olevate kruntide piire ja määrata moodustatavale krundile ehitusõigus riigikaitse hoonete rajamiseks ning kõikide planeeritavale alale jäävate kruntide kasutamise tingimused. Riigikaitse tegevuste ühte kvartalisse koondamine aitab edasi arendada riigikaitse infrastruktuuri, tagades selle julgeoleku ja toimivad seosed ümbritsevate kvartalite ja tänavavõrguga.

Planeeritud ala sobib riigikaitseliste julgeolekuobjektide laiendamiseks ja ala arendamiseks samal otstarbel kuna jääb liiklusmagistraalide vahetusse lähedusse – s.o Filtri tee ja Peterburi tee, mis tagavad väga hea ühenduse teiste ülelinnalise tähtsusega magistraaltänavatega nagu Tartu maantee ja Pärnu maantee.

Planeeritud ala on suurel määral arvestades riigikaitselist otstarvet avalikkusele suletud.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Olemasolevat krundijaotust on ette nähtud muuta. Planeeringu kehtestatavale osale on kavandatud moodustada 9 krunti (vt joonis nr DP-02 Põhijoonis). Krundid pos 1 ja 4 on lubatud liita üheks riigikaitsemaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatavad teemaakrundid pos 2, pos 6, pos 7, pos 8 ja pos 9 ning olemasolev krunt pos 3 on lubatud liita külgneva transpordimaa krundiga. Antud krundid on ette nähtud avaliku kasutusega teemaaks.

Pos 1 aadressiettepanekuga Filtri tee 5

Ette on nähtud liita Juhkentali tn 58, Filtri tee 1b, Filtri tee 1a, Filtri tee 3c, Filtri tee 5, Filtri tee 5a, Filtri tee 7, Filtri tee 9, Masina tn 4, Masina tn 6 ja osa Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistust kokku uueks krundiks, aadressiettepanekuga Filtri tee 5.

Pos 1 moodustatakse muu hulgas Filtri tee T1 // Toonela tee krundi osadest (pos 1e - suurus on 742 m², pos 1k - suurus on 1189 m²). Tulenevalt liiklusuuringust (vt Kõide II, Lisa 19) on vajalik tulevikus Filtri tee läbilaskevõimet suurendada kuna praegu on läbilaske reservi 20-30% ulatuses. Antust tulenevalt on ette nähtud perspektiivselt Filtri tee rekonstrueerida 2+2 sõidurajaga tänavaks. Normikohase ristmiku ja tänavalahenduse kavandamisel on vajalik liita pos 3 (367 m²) Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistuga. Ühtlase tänavamaa moodustamiseks on antud võimalus planeeritud teemaakrundid pos 9 (30 m²), pos 6 (1268 m²) ja pos 7 (3366 m²) liita Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistuga.

Krundi planeeritud suurus	106 760 m ²
Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	100% riigikaitsemaa

Pos 2

Krunt pos 2 moodustatakse Masina tn 4 kinnistu osast. Pos 2 on ette nähtud avalikult kasutatav kõnnitee.

Krundi planeeritud suurus	96 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve säilib	100% transpordimaa

Pos 3

Olemasoleva krundi suurus	367 m ²
Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	100% transpordimaa

Pos 4 aadressiettepanekuga Filtri tee 5b

Krunt pos 4 moodustatakse Filtri tee T1 // Toonela tee teemaa kinnistu osast.

Krundi planeeritud suurus	80 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% riigikaitsemaa
Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistu jääksuurus	22 998-80=22 918 m ²

Pos 5 Filtri tee 1e

Olemasoleva krundi suurus	30 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve säilib	100% tootmismaa
Krundi piire ei ole ette nähtud muuta.	

Pos 6

Krunt pos 6 moodustatakse riigikaitse sihtotstarbega maaüksusest, Juhkentali tn 58 kinnistu osast.

Krundi planeeritud suurus	1268 m ²
Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	100% transpordimaa

Pos 7

Krunt pos 7 moodustatakse Filtri tee 9 kinnistu osast.

Krundi planeeritud suurus	3366 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve säilib	100% transpordimaa

Pos 8

Krunt pos 8 moodustatakse Filtri tee T4 kinnistu osast.

Krundi planeeritud suurus	2694 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve säilib	100% transpordimaa

Pos 9

Krunt pos 9 moodustatakse riigikaitse sihtotstarbega maaüksusest, Juhkentali tn 58 kinnistu osast.

Krundi planeeritud suurus	30 m ²
Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	100 % transpordimaa

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalad uute hoonete ehitamiseks on määratud planeeritud ala Filtri tee poolsesse ossa, nii et domineerima jääks mälestisena kaitse all olev endine Juhkentali sõjaväehospidali peahoone ja säiliks alal asuv tiikide süsteem ja väärtuslik kõrghaljastus. Filtri tee poolne hoonestusala piir on määratud olemasoleva endise sõjaväe kasarmu järgi nii, et Filtri tee äärde kujuneks ühtlane tänavasein. Hoonete paigutusel on arvestatud lähimate alles jäävate hoonete suunda. Hooned on kavandatud nii, et need jääksid pargialast piisavalt kaugelt.

Ehitusjoone määramisel on julgeoleku kaalutlustel kavandatud uushoonestus tänavast eemale võttes arvesse olemasolevat praegusel Filtri tee 5 kinnistul asuvat hoonestust. Filtri tänava poolne ehitusjoon on määratud vastavalt endise kasarmu tänavapoolsele hooneküljele eesmärgiga luua sellega tänavale linnalik korrastatud ja tajutav tänavasein. Samuti on uute hoonete pikkuse ja laiuse määramisel järgitud endise kasarmuhoone mõõte. Kaks planeeritud hoonet (üks 2-korruselise ja üks 3-korruselise) on asetatud Filtri tee poole kitsama küljega (pikliku põhiplaani hooned risti tänavaga) ning üks planeeritud 2-korruselise hoone on asetatud tänavaga paralleelselt, samale ehitusjoonele nagu planeeritav administratiivhoone. Selline lahendus võimaldab majadevaheliste vaatekorridoridega tagada vaated endisele sõjaväehospidali peahoonele.

Planeeritud hoonestusviis on lahtine.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos 1 aadressiettepanekuga Filtri tee 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	riigikaitsemaa (R) 100%
--------------------------------	-------------------------

Hoonete suurim lubatud arv krundil	19
------------------------------------	----

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind		
Maapealne		13 780 m ²
Maa-alune		11 300 m ² + hooneid
		ühendav maa-alune
		tunnel

Hoone lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast: 5 maapealset korrust
 2 maa-alust korrust
 hoone kõrgus 20,90 m (max abs 45.05)

Hoonete otstarve: olemasolevatele kui ka planeeritud uushoonestusele on ette nähtud riigikaitsealine otstarve (riigikaitsealised asutused, laod jne).

Planeeritud uued hooned: I, II, IV

Planeeritud hoone nr IIIA on praeguseks välja ehitatud. Hoonele nr IIIB on väljastatud ehitusluba nr 2212271/15653. Planeeringus on antud võimalus hoonete galeriiga ühendamiseks.

Rekonstrueeritavad hooned: VI, XV, XVI

Lubatud nii olemasoleva hoone ehitamine ümberehitamine ja laiendamine kui ka uue hoone ehitamine: VIII, XVII, V, VII.

Säilitatavad hooned olemasoleval kujul: IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XVIII

Krundile pos 1 võib rajada maa-aluse ühenduse olemasolevate ja planeeritud hoonete vahele väljapoole planeeringus määratud hoonestusala. Võimaliku tunneli asukoht ja suurus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Krundil on ette nähtud 19 riigikaitsealise funktsiooniga hoonet (sh olemasolev alajaam nr V ja sõidukite läbipääsu hoone nr VII). Väljaspoole hoonestusala võib rajada lisaks kaks alla 20m² ja kuni 5 meetri kõrgust abihoonet jäätmekonteineritele.

Krunt pos 1 on kinnine, avalikkusele piiratud külastusrežiimiga ning erinevate turvalisusastmetega ala.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa (L) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	0 m ²
Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast:	0 m
Avalikult kasutatav tänav	

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa (L) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	0 m ²
Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast:	0 m
Avalikult kasutatav tänav	

Pos 4 aadressiettepanekuiga Filtri tee 3a

Krundi kasutamise sihtotstarve	riigikaitsemaa (R) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	0 m ²
Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast:	0 m

Pos 5 Filtri tee 1e

Krundil pos 5 asub olemasolev säilitatav trafoalajaam.	
Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa (T) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	15 m ²
Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	3 m

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa (L) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	0 m ²
Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast:	0 m
Avalikult kasutatav tänav	

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa (L) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	0 m ²
Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast:	0 m
Avalikult kasutatav tänav	

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa (L) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	0 m ²
Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast:	0 m
Avalikult kasutatav tänav	

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa (L) 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	0 m ²
Hoone suurim lubatud korruselisus ja suurim kõrgus maapinnast:	0 m
Avalikult kasutatav tänav	

Kruntide planeeritud hoonestustihedus on: pos 1 – 0,34; pos 5 – 0,50.

Planeeritud ala (kehtestava osa) hoonestatavate kruntide hoonestustihedus on 0,34.

3.3.1 Olemasolevate rajatiste likvideerimine

Planeeringu elluviimisel on vajalik likvideerida hooned pos 3.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgust ei ole ette nähtud oluliselt muuta. Vertikaalplaneering esitatakse ehitusprojekti koostamisel. Nõuded edasiseks projekteerimiseks on kirjeldatud ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Nõuded vertikaalplaneerimiseks. Haljasaladel on ette nähtud sademevesi immutada valdavalt kasvupinnasesse, vt ka peatükk 3.6.1.4 Sademevesi.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastuse planeerimise põhimõtted

Uusistutusena on kavandatud kõrghaljastust Filtri tee äärde täiendavaks tänavahaljastuseks (parema nähtavuse tagamiseks on haljastus planeeritud krundi pos 1 parklate äärde) ja krundile pos 1 kavandatavate uute hoonete lähedusse ja parklate liigendamiseks.

Kitsa tänavaruumi tõttu ei ole praeguse Masina tn 4 kinnistu küljele võimalik projekteerida tänavahaljastust – vaadeldavas lõigus asub juba praegu avalikus kasutuses olev kõnnitee Masina tn 4 kinnistul. Uus tänavahaljastus ning kergliiklustee on planeeritud K-Projekt Aktsiaseltsi töös nr 09317 (Lastekodu tn 48 // Masina tn 1 kinnistu, Masina tn 7 kinnistu ja Masina tn 9 kinnistu detailplaneering) Masina tänava äärde käesoleva planeeringuala vastasküljele.

Ala läbib ökoloogiline rohekoridor kuhu on ette nähtud umbes 2/3 ulatuses mitmerindeline elurikkust soosiv sidus haljasvöönd. Selles alas võivad asuda üksikud väiksemad hooned, parklad ja rajatised, mis ei katkesta roheühenduse sidusust.

Planeeritud kruntide v.a tootmis- ja teemaade haljastuse osakaal kokku on vähemalt 50%.

3.5.2 Likvideeritav haljastus ja asendusistutuse arvutus

Likvideeritav haljastus

Tabel 1. Krundilt pos 1 likvideeritav haljastus

Dendroloogilise inventuuri pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
10	hrl vaher	üksikpuu	V	Võras kuivanud oksi, hargneb kõrgemalt, kahe haru vahel seente viljakehad, murdumisohtlik, tüvel suured meh. vigastused
30	saarvaher	üksikpuu	IV	Võras kuivanud oksi hargneb kõrgemalt kaheks, juurekaela juures tüves tühimik, kasvab kõnnitee servas
46	pappel sp	üksikpuu	IV	Võras palju kuivanu oksi, mõned harud on varasemalt ära lõigatud, jääb planeeritud parkla asukohta
47	pappel sp	üksikpuu	IV	Üks suur haru ära murdunud, tüvi viltu, jääb planeeritud parkla asukohta
48	hrl vaher, hrl toomingas, hrl saar, hrl pihlakas	võsa	IV	Isekülvne metsistunud võsa, jääb planeeritud parkla asukohta
49	hrl vaher	üksikpuu	IV	Võra ühepoolne, võras kuivanud oksi, hargneb kõrgemalt kaheks, jääb planeeritud parkla asukohta

50	pappel sp	üksikpuu	IV	Tüvi viltu, võras palju kuivanud oksid, jääb planeeritud parkla asukohta
51	pappel sp	üksikpuu	IV	Võras kuivanud oksid, tüvel koor lahti, jääb planeeritud parkla asukohta
52	hrl toomingas	üksikpuu	IV	Tüvel kahjustused, tüved peaaegu horisontaalselt, jääb planeeritud parkla asukohta
53	hrl vaher, hrl jalakas	põõsasjad puud	IV	Noor isekülv, jääb planeeritud parkla asukohta
54	raagremme lgas	põõsas	IV	Isekülvne põõsas, jääb planeeritud parkla asukohta
55	hrl vaher	puude rivi	IV	Isekülvsed noored puud, liiga lähestikku. Pos nr 56 ja 57 meh. vigastused, jäävad planeeritud hoonele lähemale kui 5m
56	hrl saar		IV	
57	saarvaher		IV	
58	arukask	üksikpuu	III	Jääb planeeritud hoone asukohta
83	pappel sp	üksikpuu	III	Võras linnupesa, võra ühepoolne, jääb planeeritud krundisisesse sõidutee asukohta
84	pappel sp	üksikpuu	III	Võra ühepoolne
87	hrl vaher	üksikpuu	III	Jääb planeeritud krundisisesse sõidutee asukohta
88	hrl saar	üksikpuu	IV	Kahel harul suur vigastus (koor maas), jääb planeeritud krundisisesse sõiduteele lähemale kui 2 m
89	hrl jalakas	üksikpuu	III	
90	hrl saar	üksikpuu	IV	Koor pikalt maas kõige jämedamal tüvel, jääb planeeritud parklale lähemale kui 2 m
91	lehis sp	üksikpuu	V	Koor u 1,7 m kõrguselt kuni tipuni maas.
92	lehis sp	üksikpuu	V	Koor tipuni maas, latv murdunud, pool puud kuivanud
93	saarvaher	üksikpuu	III	Noor, tüvi viltu, jääb planeeritud parkla asukohta
94	lehis sp	üksikpuu	V	Enamus puust kuivanud, koor lahti või puudub
95	hrl jalakas	üksikpuu	IV	Koor lahti, suured vanad vigastused, jääb planeeritud parklale lähemale kui 2 m
96	hrl jalakas	üksikpuu	V	Suured vigastused, tüvel seemed, koor maas
97	lehis sp	puud puuderivis	III	Jääb projekteeritud tehnovõrkude asukohta ja hoonele lähedale.

98	lehis sp		III	Tüvel vigastused, jookseb vaiku. Jääb projekteeritud tehnovõrkude asukohta ja hoonele lähedale.
99	lehis sp		IV	Võras kuivanud oksid. Jääb projekteeritud tehnovõrkude asukohta ja hoonele lähedale.
100	lehis sp		IV	Võras palju kuivanud oksid. Jääb projekteeritud tehnovõrkude asukohta ja hoonele lähedale.
101	lehis sp		III	Jääb projekteeritud tehnovõrkude asukohta ja hoonele lähedale.
102	lehis sp		V	Täiesti kuivanud. Jääb projekteeritud tehnovõrkude asukohta ja hoonele lähedale.
103	pappel sp		III	Jääb planeeritud parkla asukohta
104	pappel sp	üksikpuu	V	Perspektiivitu, tüvi vastu hoonet, tüvel vigastused
164	hrl vaher	üksikpuu	III	Tüvel vanad vigastused ja lõhe, võra ühepoolne
246	hrl kuusk		V	Praktiliselt kuivanud, ladvas üksikud rohelised oksad
247	sookask	üksikpuu	III	Kasvab hoonete vahel, lähim hoone 1,2 m kaugusel
248	sookask	puude rivi	IV	Tüvel palju meh. vigastusi, võras kuivanud oksid, juurtele ladustatud materjale, oksid halvasti lõigatud, jääb planeeritud parkla asukohta
249	sookask		IV	Tüvel vigastused, juurtele ladustatud materjale, oksid halvasti lõigatud, jääb planeeritud parkla asukohta
251	sookask		IV	Üks haru varasemalt lõigatud ning tüügas mädaneb, tüvel seemned, juurtele ladustatud materjale, oksid halvasti lõigatud, jääb planeeritud parkla asukohta
295	hrl mänd	üksikpuu	III	Juurekaelal vigastus, noor, jääb planeeritud hoone asukohta
296	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud hoone asukohta
298	palsamipappel	üksikpuu	III	Jääb planeeritud väljaku asukohta

Tabel 2. Krundilt pos 2 likvideeritav haljastus

Dendroloogilise inventuuri pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
299	hrl vaher	üksikpuu	III	Tüvel vanad väiksed meh. vigastused, jääb planeeritud kõnnitee asukohta
300	hrl vaher	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kõnniteele lähemale kui 1 m
301	höberemm elgas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kõnniteele lähemale kui 1 m

Tabel 3. Krundilt pos 4 likvideeritav haljastus

Dendroloogilise inventuuri pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
86	lehis sp	üksikpuu	IV	Kidur võra, võras kuivanud oksti, jääb planeeritud krundisisesele sõiduteele lähemale kui 2 m

Kruntidelt pos 1 ja 5 kuulub likvideerimisele:

V klassi puid – üksikpuid 8 tk, sh 1 puuderivi puu

IV klassi puid – üksikpuid 16 tk, sh 9 puuderivi puud, 1 võsa grupp, 1 põõsasjate puude grupp, 1 põõsas

III klassi puid – üksikpuid 15 tk, sh 5 puuderivi puud

Tabel 4. Teemaalt Filtri tee T1 // Toonela tee likvideeritav haljastus

Dendroloogilise inventuuri pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Likvideerimise põhjendus
60	mägivaher	üksikpuu	IV	Tüvel pikk vigastus, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
61	hrl vaher	üksikpuu	IV	Juurekaelal vigastus, kidur, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
62	viljapuu (õunapuu)	üksikpuu	IV	Kidur, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
63	hrl vaher	üksikpuu	III	Kidur, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
64	hrl vaher	üksikpuu	V	Palju vigastusi, perspektiivitu, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
65	viljapuu (õunapuu)	üksikpuu	III	Kidur võra, tüvel vigastus, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
66	viljapuu (õunapuu)	üksikpuu	IV	Kidur, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta

67	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
68	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud juurdepääsutee asukohta
69	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud juurdepääsutee asukohta
70	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
71	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
72	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
73	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
74	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
75	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
76	hrl saar	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
77	saarvaher	üksikpuu	III	Tüvi viltu, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
78	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
79	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
80	hrl jalakas	üksikpuu	III	Jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
81	hrl jalakas	üksikpuu	III	Hargneb kõrgemalt kaheks, võras kuivanud oksi, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
82	hrl jalakas	üksikpuu	III	Varasemalt üks suur oks murdunud, okstesse onn ehitatud, võras kuivanud oksi, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
106	pappel sp	üksikpuu	III	Võras kuivanud oksi, jääb planeeritud kergliiklustee asukohta
107	pappel sp	üksikpuu	III	Võras kuivanud oksi, jääb planeeritud sõidutee laienduse asukohta
293	hrl vaher	üksikpuu	III	Tüvel vana vigastus, võras kuivanud oksi, jääb planeeritud kergliiklusteele lähemale kui 1 m

Teemaalt Filtri tee T1 // Toonela tee 4 kuulub likvideerimisele:

V klassi puid – üksikpuid 1 tk
 IV klassi puid – üksikpuid 4 tk
 III klassi puid – üksikpuid 21 tk

Asendusistutuse vajadus

Olemasolev likvideeritav haljastus, mis jääb hoonestuse ja platside alla, kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse kord“.

Asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse kord“:

$$D \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

- 1) D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;
- 2) k_1 – raiutava puuliigi koefitsient;
- 3) k_2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;
- 4) k_3 – raiepõhjuse koefitsient

Raiutava puuliigi koefitsient - k_1 :

- 1) haruldast liiki või kaitsealused puud – 5,0;
- 2) väärtuslikud lehtpuud (kõik tamme liigid, harilik pöök, künnapuu), väärtuslikud okaspuud (kõik männi, lehise liigid) ja leht- ja okaspuude vormid ja teisendid – 2,5;
- 3) väärtuslikud lehtpuud (kõik hobukastani, pärna ja päklikpuu liigid) ja teised okaspuud – 2,0;
- 4) enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (saare, remmelga, viirpuu ja vahtra liigid ning toominga võõrliigid, arukask, pooppuu, harilik jalakas, hõbehaab, sanglepp, must pappel ja sellega võrdsustatud liigid, hiina- ja kallaspappel) – 1,0;
- 5) kiirekasvulised või lühiealised lehtpuud (saarvaher, hall- ja värdlepp, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik haab, raagremmelgas, loogapaju, soo- ja kuldkask, berliini- ja palsamipappel) – 0,5.

Puu seisukorra koefitsient – k_2 :

- 1) eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – 5,0;
- 2) väärtuslik puu (II väärtusklass) – 2,0;
- 3) oluline puu (III väärtusklass) – 1,0;
- 4) väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – 0,2;

Raiepõhjuse koefitsient – k_3 :

- 1) ehitusalune raie kaitstaval loodusobjektidel, puisteel ja I astme hooldusintensiivsusega haljasalal – 5,0;
- 2) ehitusalune raie üldkasutatavas pargis ja haljasalal – 2,0;
- 3) muud ehitusalused raied – 0,5;

Tabel 5. Krundilt pos 1 likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus

Pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K_1	K_2	K_3	
10	hrl vaher	üksikpuu	V	1	72	1,0	0	0,5	36,0
30	saarvaher	üksikpuu	IV	1	33	0,5	0,2	0,5	13,2
46	pappel sp	üksikpuu	IV	1	~57&54	0,5	0,2	0,5	22,0
47	pappel sp	üksikpuu	IV	1	~67	0,5	0,2	0,5	26,8
48	hrl vaher, hrl toomingas, hrl saar, hrl pihlakas	võsa	IV	1	-	-	-	-	-
49	hrl vaher	üksikpuu	IV	1	34	1,0	0,2	0,5	20,4

50	pappel sp	üksikpuu	IV	1	~70	0,5	0,2	0,5	28,0
51	pappel sp	üksikpuu	IV	1	34	0,5	0,2	0,5	13,6
52	hrl toomingas	üksikpuu	IV	1	14&21	0,5	0,2	0,5	6,8
53	hrl vaher, hrl jalakas	põõsasjad puud	IV	1	-	-	-	-	-
54	raagremmelgas	põõsas	IV	1	-	-	-	-	-
55	hrl vaher	puude rivi	IV	1	11	1,0	0,2	0,5	6,6
56	hrl saar		IV	1	7	1,0	0,2	0,5	4,2
57	saarvaher		IV	1	11	0,5	0,2	0,5	4,4
58	arukask	üksikpuu	III	1	18	1,0	1,0	0,5	14,9
83	pappel sp	üksikpuu	III	1	37&36	0,5	1,0	0,5	26,3
84	pappel sp	üksikpuu	III	1	51	0,5	1,0	0,5	34,0
87	hrl vaher	üksikpuu	III	1	12	1,0	1,0	0,5	9,6
88	hrl saar	üksikpuu	IV	1	31&10 &32	1,0	0,2	0,5	18,0
89	hrl jalakas	puude rivi	III	1	31	1,0	2,0	0,5	36,1
90	hrl saar	üksikpuu	IV	1	9&11& 26	1,0	0,2	0,5	5,3
91	lehis sp	üksikpuu	V	1	35	2,5	0	0,5	35,0
92	lehis sp	üksikpuu	V	1	38	2,5	0	0,5	38,0
93	saarvaher	üksikpuu	III	1	14	0,5	1,0	0,5	9,8
94	lehis sp	üksikpuu	V	1	31	2,5	0	0,5	31,0
95	hrl jalakas	üksikpuu	IV	1	61	1,0	0,2	0,5	36,6
96	hrl jalakas	üksikpuu	V	1	73	1,0	0	0,5	36,5
97	lehis sp		III	1	34	2,5	1,0	0,5	40,8
98	lehis sp		III	1	34	2,5	1,0	0,5	40,8
99	lehis sp		IV	1	35	2,5	0,2	0,5	42,0
100	lehis sp		IV	1	25	2,5	0,2	0,5	30,0
101	lehis sp		III	1	35	2,5	1,0	0,5	42,0
102	lehis sp	puud puuderivis	V	1	40	2,5	0	0,5	48,0
103	pappel sp		III	1	89	0,5	1,0	0,5	62,3
104	pappel sp	üksikpuu	V	1	17	0,5	0	0,5	5,1
164	hrl vaher	üksikpuu	III	1	24	1,0	1,0	0,5	19,2
246	hrl kuusk	puude rivi	V	1	27	2,5	0	0,5	27,0
247	sookask	üksikpuu	III	1	39	0,5	1,0	0,5	27,3

248	sookask	puude rivi	IV	1	21&20	0,5	0,2	0,5	8,0
249	sookask		IV	1	18	0,5	0,2	0,5	7,2
251	sookask		IV	1	29	0,5	0,2	0,5	11,6
295	hrl mänd	üksikpuu	III	1	18	2,5	1,0	0,5	23,4
296	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	21	1,0	1,0	0,5	16,8
298	palsamipappel	üksikpuu	III	1	37	0,5	1,0	0,5	25,9
Kokku:									988,50

Tabel 6. Krundilt pos 2 likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus

Pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K ₁	K ₂	K ₃	
299	hrl vaher	üksikpuu	III	1	39	1,0	1,0	0,5	31,2
300	hrl vaher	üksikpuu	III	1	- (juurde- pääs puudus)	1,0	1,0	0,7	-
301	hõbe- remmelgas	üksikpuu	III	1	- (juurdepääs puudus)				
Kokku:									31,2

Tabel 7. Krundilt pos 4 likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus

Pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K ₁	K ₂	K ₃	
86	lehis sp	üksikpuu	IV	1	37	2,5	0,2	0,5	40,7
Kokku:									40,7

Tabel 8. Teemaalt Filtri tee T1 // Toonela tee likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus

Pos nr	Taksoni liik	Hindamise objekt	Väärtus-Klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
					D	K ₁	K ₂	K ₃	
60	mägivaher	üksikpuu	IV	1	14	1,0	0,2	0,5	8,4
61	hrl vaher	üksikpuu	IV	1	11	1,0	0,2	0,5	6,6
62	viljapuu (õunapuu)	üksikpuu	IV	1	9	-	-	-	-
63	hrl vaher	üksikpuu	III	1	9	1,0	1,0	0,5	7,2

64	hrl vaher	üksikpuu	V	1	4	1,0	0	0,5	2,0
65	viljapuu (õunapuu)	üksikpuu	III	1	7&7	-	-	-	-
66	viljapuu (õunapuu)	üksikpuu	IV	1	6	-	-	-	-
67	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	16	1,0	1,0	0,5	12,8
68	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	17	1,0	1,0	0,5	13,6
69	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	23	1,0	1,0	0,5	18,4
70	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	10&18	1,0	1,0	0,5	12,0
71	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	14	1,0	1,0	0,5	11,2
72	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	8&11	1,0	1,0	0,5	8,0
73	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	11&15	1,0	1,0	0,5	10,5
74	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	15&25	1,0	1,0	0,5	16,0
75	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	14	1,0	1,0	0,5	11,2
76	hrl saar	üksikpuu	III	1	14	1,0	1,0	0,5	11,2
77	saarvaher	üksikpuu	III	1	22	0,5	1,0	0,5	15,4
78	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	8&8	1,0	1,0	0,5	6,4
79	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	10&9&10	1,0	1,0	0,5	8,0
80	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	13	1,0	1,0	0,5	10,4
81	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	51	1,0	1,0	0,5	40,8
82	hrl jalakas	üksikpuu	III	1	82	1,0	1,0	0,5	65,6
106	pappel sp	üksikpuu	III	1	89	0,5	1,0	0,5	62,3
107	pappel sp	üksikpuu	III	1	69	0,5	1,0	0,5	48,3
293	hrl vaher	üksikpuu	III	1	14	1,0	1,0	0,5	11,2
Kokku:									417,5

Vastavalt arvutustele, kus lähtutakse puu ökoloogilistest ja esteetilisest väärtustest, arvestatakse likvideeritava puu rinnasdiameetriga, liigiga, seisukorra ja kasvukohaga, tuleb planeeringu elluviimisel likvideeritavate puude asemele istutada kokku **1477,9 haljastuse ühikut**. Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevatel projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist. Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Asendusistutuse kohustuse saaja tagab ameti poolt raieloa nõutud kõigile asendatud puudele vajalikud kasvutingimused. Asendusistutuse asukoht ja istikud peavad vastama Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

3.5.3 Heakord ja jäätmekäitlus

Planeeritud kruntidele on ette nähtud jäätmete kogumise kohad, mida võib ehitusprojektis täpsustada. Juhkentali tn 58 kinnistule on kavandatud kaks jäätmemaja, üks asub Filtri tee sissepääsu juures oleval parkla alal juurdepääsuga Juhkentali tänavalt. Teine jäätmemaja asub XVII hoone läheduses parkla alal juurdepääsuga Filtri teelt.

3.6 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrkude lahendust vt joonis DP-03 Tehnovõrkude ja rajatiste põhimõtteline lahendus.

3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

3.6.1.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Filtri tee 5 kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon ning sademevee kanalisatsioon detailplaneeringu mahus.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse alus on AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 17.11.2021 tehnilised tingimused nr PR/2153225-1.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis. Kinnistuisene lahendus lahendada edasise projekteerimise faasis kui on teada täpsed hoonete mahud ja kuju.

Ühisveevarustusega liitumispunktide asukohad on ette nähtud ca 1 m kaugusel väljaspool kinnistu piiri, tänava maa-alal arvestades teiste planeeritud tehnovõrkude paiknemisega ja nende kaitsevöönditega.

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Ühisveevärgile- ja kanalisatsioonile ning selle osadele tagada ööpäevaringne ligipääs hooldustehnikaga.

3.6.1.2 Veevarustus

AKTSIASELTS TALLINNA VESI tagab piirkonnas normaalolukorras vabasurve 230 kPa.

Filtri teel on olemasolev Ø800 mm veetorustik. Filtri tee Ø800 mm ühisveetorustikust on planeeritud pos 1 tarbeks üks veeühendus ühe liitumispunktiga. Veemöödusõlme asukoht kavanda hoonesse. Olemasolevate hoonete välisveevarustuse lahendust ei muudeta. Likvideeritavate hoonete veevarustuse torustikud likvideeritakse.

Planeeritava ala olmevee arvutuslik vooluhulk on $Q=15$ l/s.

Tuletõrje välistulekustutusvee vajadus 30 l/s on tagatud Filtri teel paiknevate tuletõrjehüdrantide baasil.

Planeeringuala läbib Ø600 mm veetorustik. Kui ehitisesisene tulekustutusüsteem vajab kahte veeühendust, tuleb ette näha ühendussõlm Ø600 mm veetorustikuga sulgeseadmete

kamber (sulgeseade planeerida peatorule kinnistu veeühenduste vahele, sulgeseadmed-liitumispunktid näha ette kinnistu veeühendustele).

Sisetulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse siseosade tööprojektidega.

Kui veetrass ei taga veehulka, tuleb ehitiste sisetulekustutusvesi tagada veemahutite baasil.

3.6.1.3 Kanalisatsioon

Planeeritava ala reoveekanaliseerimise eelvooluks on territooriumi läbiv olemasolev Ø800 mm reoveekanaliseerimise torustik. Olemasolev Ø800 mm torustik tõstetakse uude asukohta planeeritavate hoonete (I, II, III, IV) alt, ning torustikule seatakse tasuta, tähtajatu notariaalne isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.

Kinnistu reoveekanaliseerimine lahendatakse kinnistut läbiva Filtri tee Ø800 mm ümber tõstetava reoveehiskanaliseerimise torustiku baasil. Liitumispunktid on ette nähtud ühisorustikul. Liitumispunkti asukoht/asukohad täpsustada tööprojektiga. Olemasolevate hoonete väliskanaliseerimise torustike lahendust ei muudeta. Likvideeritavate hoonete kanalisatsioonitorustikud likvideeritakse.

Planeeritava ala reovee arvutuslik vooluhulk on $Q=15$ l/s

3.6.1.4 Sademevesi

Planeeringu alalt sademevee ärajuhtimise lahendamisel on lähtutud Tallinna Kommunaalameti tellimisel koostatud uurimistöo-skeemist „Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvooleks muutmise uurimistöo-skeemi koostamine“ (Skepast&Puhkim OÜ projekt nr 2017_0084).

Kinnistu liigne sademevesi on ette nähtud juhtida Filtri teele sademevee skeemiga varem planeeritud sademeveetorustikku (2018. aastal Tallinna Kommunaalameti tellimisel koostatud uurimistööskeem „Kesklinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvooleks muutmise uurimistööskeemi koostamine“ (Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2017_0084), edaspidi „skeem“). Käesoleva planeeritud alaga piirneb Filtri teel skeemiga planeeritud sademevee torustik lõigul kaev SK1-7 kuni skeemijärgselt varem välja ehitatud Filtri tee 12a sademevee torustik läbimõõduga dn800. Skeemi järgselt on välja ehitatud Filtri tee 12a (kü 78401:116:0037) ja Toonela tee 7 (kü 78401:116:0023) läbiv lõik kuni Toonela teeni, mis on ajutiselt ühendatud Härjapea kollektorisse. Peale perspektiivse skeemijärgse sademeveetorustiku (SK1) väljaehitamist on võimalik Filtri tee olemasolevad sademeveetorustikud ümber ühendada nimetatud sademeveetorustikule. Skeemijärgse lahenduse realiseerimiseks on täiendavalt vajalik projekteerida ja ehitada sademeveekanaliseerimine kuni Herne tänavani, Herne tänavas sademeveetorustikust Juhkentali tänavani, Juhkentali tänavas ja Liivalaia tänavas kuni varem projekteeritud Jõe tänavas ja Pronksi tänavas sademeveetorustikuni (olemasolevaks eelvooluks on Reide tee sademeveekanaliseerimine). Veski tänavas ja Imanta tänavas sademeveekollektori lõik on varem projekteeritud Liivalaia kvartali ehitusprojekti mahus.

Pos 1 kinnistu tarbeks on planeeritud üks sademevee ühendus liitumispunktiga. Kinnistuse sisene liitumispunkti ühendatav isevooline sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning sellise languga mis täite $h/d=0,95$ korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s. Planeeringualalt ärajuhitud sademevee vooluhulk on ette nähtud ühtlustada planeeringualal kinnistute piires. Sademevee ühtlustusmahuti(te) asukoht ja vajadus täpsustatakse ehitusprojektiis kui on teada täpsem hoone kuju ja paigutus. Seega ühisevõrku juhitud sademevesi peab olema piiratud äravooluga ja reguleeritud vooluhulgale kuni 10 l/s.

Sademevesi on liitumispunktist ette nähtud juhtida skeemi järgselt varem projekteeritud ja väljaehitatud sademeveetorustikku läbimõõduga dn800.

Sademevee käitlemine krundil:

Sademevesi koguda hoonete katustelt ja parklatest ning juhtida sademeveekanaliseerimisele. Katustelt tulev sademevesi võimalusel juhtida haljasalale ja immutada kohapeal. Reostunud sajuvee juhtimine ümbritsevale alale ning immutamine on keelatud. Parklatest ja tänavalt kogutav reostunud sademeveed puhastada kinnistu siseselt enne eelvoolu juhtimist õlipüüdjate abil. Masina tn 4 rekonstrueeritava parkla sademeveed on ette nähtud juhtida planeeritud kraavi ja/või tiiki ja/või mahutitsesse või näha ette puhverala. Ehitusprojektide koostamisel selgitatakse tiikide ja kraavide rekonstrueerimise vajadus ja koostatakse vastavalt sellele rekonstrueerimise projektid. Täpne sademeveelahendus, sademeveekoormuste vähendamise meetmed ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneerimisega. Sademevee ärajuhtimise lahenduste koostamisel tuleb lähtuda Skepast&Puhkim OÜ tööst nr 2017_0084 „Keslinna idaosa ühisvoolse kanalisatsiooni valgala lahkvoolseks muutmise uurimistöo-skeemi koostamine“.

Liitumispunkti asukoht ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti.

Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

3.6.1.5 Põhilised ehitustööde mahud (ühistorustikud)

Veetorustik	49 m
Kanaliseerimistorustik (sh kinnistu sisene ÜVK)	360 m
Sademevee torustik	75 m

3.6.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse alus on Elektrilevi OÜ 10.11.2015 tehnilised tingimused nr 235535. a.

Hoonetekompleksi arvutuslik võimsus on 1200 kW.

Keskpingel liitumine on lahendatud olemasoleva alajaama nr 4315 baasil. Liitumiseks tuleb olemasolevat alajaama nr 4315 laiendada (nt kasutades 1VMF-i).

Praegu asuvad planeeritud alal Elektrilevi OÜ kuuluvad elektripaigaldised:

- 1) Komplektalajaam nr 4315
- 2) Komplektalajaam nr 1706
- 3) Madalpinge kaablid nr 13484, 13485, 14092, 14093, 16071, 16234, 16235, 20060, 24652, 24653, 31195, 31197
- 4) Keskpinge kaablid nr 201, 1811, 4520, 12920, 13407(tarbija kaabel), 14115, 14116, 15215, 20221
- 5) Liitumiskilbid nr 76713LK, 76719LK, 76768LK, 90531LK, 90533LK, 120068LK, 120070LK
- 6) Jaotuskilbid nr 1484JK, 28340JK, 34113JK
- 7) Mõõtekilp nr 41MK

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse planeeris MELIOR PROJEKT OÜ, töö nr DP001.

3.6.3 Sidevarustus

Käesoleva lahenduse alus on Telia Eesti AS (varasemalt AS Eesti Telekom) telekommunikatsioonialased 06.10.2014 tehnilised tingimused nr 23311951.

Planeeritud alal paiknevad Telia Eesti AS sideliinirajatised. Olemasolevatele hoonetele on välja ehitatud sidekanalisatsiooni sisendid Filtri teel ja Juhkentali tänaval paiknevast sidekanalisatsioonist, sidekaevudest nr 1158B ja 9844.

Olemasolevad sidekanalisatsiooni sisendid säilitatakse. Planeeritud hoonete side sisendid võetakse sidekaevust 1158B või krundil paiknevast kaevust 1158C. Krundi liitumiskaevuks peetakse 1158B. Krundisisesed siderajatised lahendatakse projekti järgnevates staadiumites: eelprojektis ja tööprojektis.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m ja väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse planeeris Itelec Consult OÜ, töö nr 14101.

3.6.4 Soojusvarustus

Käesolevas töös on määratud Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa soojusvarustuse põhimõtted. Pos 1 liitumispunkt on ette nähtud Masina tänava lähedusse.

Planeeritud ala kuulub AS Utilitas Tallinn kaugkütte piirkonda ning soojusvarustus on lahendatud AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn) tehniliste tingimuste 04.11.2014 nr 21300-01-14/51 alusel.

3.6.1.6 Soojusvarustus

Osa hooneid on planeeritud olemasoleva kaugküttetorustiku peale. Seoses sellega on ette nähtud tõsta ringi kaugküttetorustik alates kambrist U4A kuni U4-2 ja U4-3 vahelise punktini vastavalt tehnovõrkude koondplaanile.

Ümbertõstetavalt torustikult saavad liituda kaugküttevõrguga hooned nr II ja IV.

Hooned nr I ja III saab ühendada olemasoleva kaugküttevõrguga kambris Ü3 (kinnistuseseste kaugküttetorustike plaaniline lahendus määratakse tööprojekti staadiumis).

Kaugküttevõrguga ühendatud pos 1 olemasolevate hoonete soojusvarustus on ette nähtud säilitada sellisel kujul nagu see hetkel on lahendatud.

Detailplaneeringus on ette nähtud sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme. Planeeritud soojustarbimine kokku on 4,700 MW. Planeeritud kruntidele on ette nähtud teha üks liitumispunkt krundi piiril.

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud II isolatsiooni klassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojektis.

Igale hoonele planeeritakse omaette sulgeseade.

3.6.1.7 Jahutus

Detailplaneeringu piirkonna ühe jahutamise võimalusena on ette nähtud kaugjahutus, mille arendamisega tegeleb AS Utilitas Tallinn. Kaugjahutamise toide on plaanitud kinnistust Magasini tn 18, kus asub AS Utilitas Tallinn katlamaja. Täpne lahendus antakse tööprojektis.

Detailplaneeringu soojusvarustuse lahenduse planeeris HeatConsult OÜ, töö nr 14-098.

3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Detailplaneeringu ala piirneb läänest Filtri teega, põhjast Masina tänavaga ja lõunast Peterburi teega. Peamised juurdepääsud DP alale on Filtri teelt ja Masina (Juhkentali) tänavalt.

Tulenevalt liiklusuuringust (vt Köide II, Lisa 19) olemasolev Filtri tee 1+1 sõidurajaga suudab teenindada liiklust ka peale planeeringuga kavandatud realiseerimist. Juurdepääsudele ja kõrvaltänavatele on ette nähtud Filtri tee ja Toonela tee ristmikule vasakpöörderajad peateel, mis muudavad peatee otseliikluse sujuvamaks. Liikluskorralduse lahendust vt joonis DP-04 Liiklusskeem etapp 1. Arvestades piirkonna üldiseid arengusuundasid on perspektiivselt ette nähtud Filtri tee rekonstrueerida ning Filtri tee ja Toonela tee ristmik tuleb rajada 2+2 lahenduses fooridega. Liikluskorralduse lahendust vt joonis DP-05 Liiklusskeem etapp 2.

Juurdepääs krundile pos 1 (Filtri tee 5) on nii Masina tänavalt, Juhkentali tänavalt kui Filtri teelt. Krundi peasissepääsud on planeeritud Filtri teelt, kust on planeeritud alale ette nähtud 3 juurdepääsu. Kaks nendest on aktiivses kasutuses.

Krundile pos 5 (Filtri tee 1e) on kavandatud juurdepääs pos 1 kaudu.

Filtri tee 5 hoonete IIIA ja IIIB krundisisest liikluskorraldust on muudetud ehitusloaga. Ehitusloas ei ole arvestatud hoonete ühendamise võimalust kui ka liiklusuuringus tooduga (vt Köide II, lisa 19). Krundisisest liikluskorraldust on ette nähtud muuta.

Masina tänava äärset olemasolevat kõnniteed on kavandatud pikendada Masina tn 2 ja Juhkentali tn 52 vahelise ristmikuni ning rajada sinna ülekäigurajad. Samuti on jalakäijate läbipääsu tagamiseks ette nähtud Masina tn 4 maaüksusest moodustatud teemaa krunt pos.2. Tallinna Linnaplaneerimise amet esindajad on avaldanud arvamust, et perspektiivselt võiks kaaluda võimalust pikendada Masina tänava äärde kavandatud kergliiklusteed (pos 2). Perspektiivne kergliiklustee oleks mõeldud ühendama Masina tänava ja Tselluloosi vahelist kvartalit. Kui Tallinna linna linnal on soov selle kergliiklustee kavandamisega edasi liikuda, siis tuleb selle rajamise võimalikkus ja konkreetne lahendus selgitada ning töötada välja edaspidi koostöös Tallinna Linnaplaneerimise ameti, Tallinna Transpordiameti, pos 1 ja Masina tn 18 kinnistu omanikega.

Planeeritud ala ida-, lõuna- ja lääneküljel ning sellega piirneval alal on eelnevalt liikluskorraldus lahendatud Ülemiste liiklussõlme projektis (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 08318) ja seda käesolev planeering üldjoontes ei muuda. Antud ala suures ulatuses välja ehitatud. Rajatud on Peterburi tee ja Filtri tee koos sõiduradadega, kergliiklustee kui ka bussipeatus. Filtri tee on rekonstrueeritud 1+1 sõidurajaga. 2+2 sõiduradadega Filtri tee on välja ehitatud Peterburi tee ristmikust kuni Filtri tee 7 maaüksuseni. Säilivad olemasolevad mahasõidud.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek määrata Filtri tee 1 kinnistu transpordimaaks pos 3. Teemaale on planeeritud Filtri tee laiendus leevendamaks praegust „pudelikaela“ olukorda antud Filtri tee lõigul (vt ka Köide II, Lisa 19).

Juhkentali Seltsi soovitud kergliiklusteed ei ole võimalik rajada Filtri tee 3c, 3b, 3a ja 5 kinnistute kaudu julgeoleku kaalutluste tõttu. Alternatiivina pakutud lahendust, kus jalakäijate läbipääs kulgeks Juhkentali tn 48 ja 46 kinnistute kaudu ei ole võimalik ellu viia, kuna Juhkentali tn 46 kinnistu omanikud ei pea põhjendatuks ning ei ole nõus loovutama osa oma krundist avaliku jalgteede jaoks, kuna ca 40 m teisel pool olemasolevat hoonestust asub linna tänav koos kõnniteega. Juhkentali tn 46 kinnistu kohta kehtivas detailplaneeringus ei ole jalgteed ette nähtud.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohasele kesklinna alale. Planeeritud krundid külgnevad vahetult osaliselt nii Filtri teega kui ka Masina tänavaga.

Asukoha- ja objektipõhiselt on ette nähtud normatiivist enam parkimiskohti. Normatiivist kavandatud rohkem parkimiskohti on mõeldud Kaitseväe sõidukite jaoks, millest paljud seisavad territooriumil alaliselt ja neid ei kasutata igapäevaselt.

Tabel 9. Parkimiskohtade kontrollarvutus

pos. nr.	ehitise otstarve Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohaselt	maksimaalne normatiivne sõiduauto parkimiskohtade arv	maksimaalne normatiivne sõiduauto parkimiskohtade arv	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	asutus	35800 m ² / 100	358	588
Planeeritud maa-alal kokku			358	588

„Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028 „ kohaselt piirneb planeeringuala rattateede põhivõrgu aladega. Arengukava kohaselt on avaliku kasutusega kergliiklusteed Filtri ja Peterburi tee ning valdavalt Juhkentali ja Masina tänava ääres välja ehitatud.

Filtri tee ääres on planeeritud Filtri tee 2+2 rekonstrueerimisel eraldada kergliiklustee sõiduteest, nt haljasalaga. Ette on nähtud avaliku kasutusega ca 2 kuni 4 m laiune kergliiklustee. Samuti on ette nähtud parandada kergliiklejate tingimusi Masina tänava ääres.

Jalgratta parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormatiivist. Jalgrataste parkimine on ette nähtud sisehoovi, hoone siseselt ja maa-alustele korrustele. Reaalne jalgratta parkimiskohtade osakaalu vajadus ja asukohad lahendatakse ehitusprojektides.

pos. nr.	Eesti standard EVS 843:2016 parkimiskohtade arvu normid kohaselt	maksimaalne normatiivne jalgratta parkimiskohtade arv	maksimaalne normatiivne jalgratta parkimiskohtade arv	planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Asutused	35800 m ² / 150	239	239
Planeeritud maa-alal kokku			239	239

Avalikult kasutatavad tänavad

Planeeritud krundid pos 2, pos 3, pos 6, pos 7, pos 8 ja pos 9 on ette nähtud avalikud kasutatavad transpordimaa krundid. Planeeritud pos 2 teed koos tänavarajatistega ehitab arendaja ja krunt võõrandatakse tasuta Tallinna linnale. Pos 6, pos 7, pos 8 ja pos 9 on välja ehitatud ja krundid võõrandatakse tasuta linnale. Pos 3 krundi omandab linn ja krundi arendab välja Tallinna linn.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringu koostamisel on suhtutud hoolivalt olemasolevasse ruumilisse keskkonda, säilitades väärtusliku ning kavandades korrastatud ja tasakaalustatud linnaruumi. Planeeringu koostamisel on arvestatud piirkonna jätkusuutliku arengu vajadusi ning avalikke huve ja väärtusi.

Käesoleva planeeringu puhul on avalik ruum:

- planeeritud alale kavandatud avalikult kasutatavad teed.

Avaliku ruumi lahendust tänavatel pisut muudetakse. Parendatakse nii Filtri tee sõiduautode läbilaskvust kui ka kergliiklejate liikumisvõimalusi. Muutuvad ka Filtri tee äärsed vaated kvartalis, kus planeeritud ala asub.

Krundile täiendava hoonestuse lisamise tulemusel tiheneb linnaruum ja paranevad vaated alale. Nii kaovad ära nn tühermaa-tagahoovi vaated. Planeeritud hooned sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma suuruselt kui asukohalt.

Filtri tee äärest likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega, mis rajatakse Kaitseväge krundipiiri äärde.

3.9 Kitsendused

3.9.1 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kogu planeeritava ala kitsendused

- „Tallinna riskianalüüs 2016“ kohaselt jääb planeeritud ala kogu ulatuses AKTSIASELTSi TALLINNA VESI Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama kloorilao ohualale.
- Kogu ala jääb riigikaitse ehitiste piiranguvööndisse.

Pos 1 aadressiettepanekuga Filtri tee 5 jääb

- „Tallinna riskianalüüsi 2016“ kohase ohtlike kemikaalide raudteeveo ohualale 300 m raudtee rööpme teljest.
- Ehitismälestiste kaitsevööndisse krundi pos 1A piiri ulatuses.
- Arheoloogiamälestise kaitsevööndi 50 m ulatusse pos-dele 1G, 1D, 1C, 1A, 1R ja 1H.
- Ehitismälestiste kaitsevööndisse krundi pos 1C piiri ulatuses.

Pos 2 aadressiettepanekuga Masina tn T1 jääb

- „Tallinna riskianalüüsi 2016“ kohase ohtlike kemikaalide raudteeveo ohualale 300 m raudtee rööpme teljest.
- Arheoloogiamälestise kaitsevööndi 50 m ulatusse.

Pos 5 Filtri tee 1e jääb

- Arheoloogiamälestise kaitsevööndi 50 m ulatusse.

Pos 6 aadressiettepanekuga Filtri tee T8 jääb

- „Tallinna riskianalüüsi 2016“ kohase ohtlike kemikaalide raudteeveo ohualale 300 m raudtee rööpme teljest.
- Arheoloogiamälestise kaitsevööndi 50 m ulatusse.

Pos 7 aadressiettepanekuga Filtri tee T9 jääb

- „Tallinna riskianalüüsi 2016“ kohase ohtlike kemikaalide raudteeveo ohualale 300 m raudtee rööpme teljest.

Pos 8 aadressiettepanekuga Filtri tee T11 jääb

- „Tallinna riskianalüüsi 2016“ kohase ohtlike kemikaalide raudteeveo ohualale 300 m raudtee rööpme teljest.
- Arheoloogiamälestise kaitsevööndi 50 m ulatusse.

Pos 9 aadressiettepanekuga Filtri tee T12 jääb

- „Tallinna riskianalüüsi 2016“ kohase ohtlike kemikaalide raudteeveo ohualale 300 m raudtee rööpme teljest.
- Arheoloogiamälestise kaitsevööndi 50 m ulatusse.

Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Ette on nähtud avalikult kasutatavad transpordimaa krundid pos 3, 6, 7, 8 ja 9.

Servituudi vajadused on ette nähtud järgmiste rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks, märgitud ulatuses.

Pos 1 aadressiettepanekuga Filtri tee 5

- planeeritud ühiskanalisatsiooni torustik koridor laiusega kuni 6 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud soojustorustik koridor laiusega kuni 8 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud KP kaabelliin koridor laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud trafoalajaama ruumid võrgu valdaja kasuks;
- soojustorustiku servituudi ala koridori ulatusega 4 m Juhkentali tn 46 ja võrgu valdaja kasuks;
- juurdepääsu tee ulatusega kuni 6 m krundi pos 5 kasuks;
- juurdepääsu tee (52 m²) krundi Filtri tee 3a kasuks;
- juurdepääsu tee (167 m²) (pos 1G, Filtri tee 3c) krundi Filtri tee 3b kasuks

Filtri tee 3b

- isikliku kasutusõigusega ala (290 m²) Kaitseministeeriumi, pos 1 kasuks
Kaitseministeerium lubab kasutada 290 m² suurust ala aktsiaseltsil Kravond ning kinnistute Filtri tee 3a, Filtri tee 3b ja Filtri tee 3c kinnistu omanikel.

Filtri tee T1 // Toonela tee kinnistu osa:

- planeeritud sademevee torustik koridori laiusega 4 m kuni 6 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud veetorustik koridori laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud ühiskanalisatsiooni torustik koridori laiusega kuni 6 m, võrgu valdaja kasuks.

3.10 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Koondada riigikaitse tegevused ühte kvartalisse ning linnaehitusliku terviku loomiseks siduda planeeritud ala ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga;
- Korrastada ja tihendada linna keskust ja lisada piirkonda kvaliteetset ruumi;
- Kavandada uushoonetus nii, et uue administratiivhoone asend arvestab Filtri teelt vaadates tagaplaanile jääva ehitismälestise Juhkentali tn 58 vaadeldavusega ning uute hoonete tänavapoolsed fassaadid moodustaksid ühtse tänavafondi.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest, asukohast ja maakasutusest, sobib vaadeldavasse kvartalisse riigikaitseliste asutuste väljaarendamine ja uute administratiivhoonete rajamine. Linnakeskuse tihendamine ja korrastamine ning kavandatu sihtotstarbeline kasutamine lisab piirkonda kvaliteetset linnaruumi.

Praeguse Filtri tee 5 kinnistu Filtri tee poolsesse ossa on kavandatud 2- ja 3-korruselised hooned tingimusega, et rajatavate hoonete mahud ei varja krundi sügavuses asuvat ehitismälestist – endist sõjaväehospitali peahoonet. Kaks planeeritud hoonet (üks 2-korruseline ja üks 3-korruseline) on asetatud Filtri tee poole kitsama küljega (pikliku põhiplaaniga hooned risti tänavaga) ning üks planeeritud 2-korruseline hoone on asetatud tänavaga paralleelselt, samale ehitusjoonele nagu planeeritud administratiivhoone. Selline lahendus võimaldab säilitavate majadevaheliste vaatekoridoride juures tekitada Filtri tee äärde tänavasein.

- *Luu keskkonnasõbralik ruum, kus arvestatakse olemasoleva (loodus)keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.*

Ette on nähtud säilitada võimalikult palju väärtuslikku ja olulist kõrghaljastust ning tagatud on nende kasvutingimuste säilimine.

- *Tagada linnatingimustes looduskeskkonna piisav kaitse.*

Planeeritud alal ega lähipiirkonnas ei paikne riiklikult kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid. Detailplaneeringus ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee, pinnase, õhu saastatuse, olulise jäämetekke ja müratasemete suurenemine.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest, asukohast ja maakasutusest, ei põhjusta riigikaitseliste asutuste kvartali väljaarendamine ja uute administratiivhoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt ja sageduselt valdavalt ehitusaegsed häiringud, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade ja õnnetuste esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

- *Luu/tagada toimiv ning vajadustele vastav infrastruktuur.*

Planeeritud on vajalikud ühendused tehnovõrkudega.

- *Luu kergliiklejatele turvalised liikumistingimused.*

Kergliiklejate turvalisemaks liikumiseks on planeeritud uusi kergliiklustee lõike.

3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeringulahenduses on ette nähtud olemasolevat hoonestust tihendada.

Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Kui planeeritud hoonete arhitektuuriline lahendus arvestab ehitismälestisi, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist mõju linnaruumile.

Positiivse mõjuna võib välja tuua heakorrastatud ja hästi valvatud riigikaitseliste asutustega keskkonna loomist, mis omakorda loob suurema turvatunde.

Avalikes huvides on luua võimalikult kvaliteetne ja turvaline linnakeskkond Linnaehitusliku terviku loomiseks on seotud planeeritud ala ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga. Kavandatav uus hoonestus korrastab ja tihendab linnaruumi, mida avalikud huvid ja väärtused oluliseks peavad – ära kaovad nn tagahoovi/tühermaa vaated.

Hooned on kavandatud riigikaitse tugevdamiseks.

Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega.

4 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuetest on planeeringus määratud:

Katused: Lubatud katusekalle 0-35°.

Välisviimistlus: Uue hoonestuse fassaadides kasutada traditsioonilisi, enamlevinud ehitus- ja viimistlusmaterjale. Välisviimistluses kasutada kestvaid materjale nagu krohvipind, betoon, paekivi, puit, klaas, teras. Imiteeriva iseloomuga ning modernseid (plastik) materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada.

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema nüüdisaegse vormikõnega ja ajaloolistest hoonetest selgelt eristuv.

Soklid: Soklite kõrgus maapinnast on 0,30 kuni 1,80 m.

4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

Piirded: Piirdeaedade lahendus ei tohi vähendada riigikaitselise ehitise Juhkentali linnak töövõimet.

Krundi pos 1 sisepiirded ja aiad ehitada ainult läbipaistvad (võrk-traat konstruktsioonis). Järvevana teelt ja raudtee poolsest küljest ei pea krundi piire olema läbipaistev.

Turvapiirded ja -tugimüürid betoonist kõrgusega 1,2 m. Kõrgemad turvapiirded kuni 3,5 m läbipaistvast materjalist nagu keevisvõrk või klaas.

Mälestise lähedusse sobiv piirete lahendus anda arhitektuurse ja maastikuarhitektuurse projektlahenduses.

Muid suletud netopinnata krundi rajatiste (valgustusmastid, lipuvardad, tehnilised rajatised jne) kõrgusi ja ehitusalust pindala käesolev detailplaneering ei reguleeri, arvestada tuleb rajatiste kokkusobivust hoonestusega.

4.3 Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Täielikult lammutamisele kuuluvad hooned tuleb piirata tööde ajaks piirdeaiaga.

Lammutuse käigus peab pritsima vett konstruktsioonidele, et vähendada tolmu levikut.

Hoonete lammutamisel tuleb käidelda jäätmeid vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmed peab ladustama vastavalt jäätmekavale ja sorteerida liikidesse nende tekkekohal.

Olemasolevate hoonete lammutamisel tuleb kaitsta läheduses kasvavate puude tüved ja juurestik, hoiduda puude kahjustamisest.

4.4 Täiendavate uuringute vajadus

Täiendavate uuringute vajadust käesolevas detailplaneeringus ei seata.

4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks

- Keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetest lähtuvalt on soovituslik hoonete projekteerimisel lähtuda passiivmajade kontseptsioonist.
- Hoonete projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- Ehitustööde algstaadiumis (kaevetööde ajal kultuurikihi ilmnemisel) on vajalik arheoloogiline järelevalve. Järelevalvet teostav isik peab koostama järelevalve aruande.
- Planeeritud jäätmemajade asukohta võib ehitusprojektis muuta.
- Edaspidisel projekteerimisel tuleb arvestada planeeringu käigus koostatud keskkonnauuringute tulemustega.
- Olemasolevate lammutamis-, rekonstrueerimis- ja laiendamisprojektid ning uute hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Tänavate ja parkimise lahendus täpsustub ehitusprojektide käigus. Lahenduse koostamisel arvestada Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu lahendusega. Kahe planeeringu vahelisele Filtri tee lõigule teha ühine ehitusprojekt ja ehitada välja samaaegselt kuna tegemist on sama huvitatud isikuga.

Keskkonnakaitsealased nõuded

Reostusuuringust tulenevad nõuded

Filtri tee 5 kinnistu lõunaosas on likvideeritud pesumaja maa-alune, ca 25 m³ suurune kütusemahuti, milles on haldaja sõnul kütusejäädid sees. Mahuti tuleb jääkidest tühjendada ja eemaldada. Juhul, kui likvideerimistööde käigus tuvastatakse seal visuaalsete reostusnähtudega pinnast, tuleb ka see eemaldada. Pinnase edasise käitlemise selgitamiseks on soovitatav sellest enne äravedu võtta proovid naftasaaduste sisalduse määramisks. Eelpool mainitud töid võib teha vastavat jäätmekäitluslitsentsi omav ettevõtte.

Hüdrogeoloogilisest ekspertiisist tulenevad nõuded

Antud hüdrogeoloogilistes tingimustes ei või tekitada ulatuslikku põhjavee alandusletrit. Vee pumpamine võib alandada olemasolevate tiikide veetaset ning tekitada ka süvendi ümbruses vajumeid. Süvendi seinte toetamiseks tuleb kasutada sulundseinu, mille elemendid ulatuvad liivade alusesse savimõlli. Sellisel juhul elimineeritakse suures osas külgmine ja põhjast tulev juurdevool, süvendisse jõuab ainult seina elementide vahelt immitsev vesi. Sellisel juhul ei teki süvendi ümber märkimisväärset depressiooniletrit, mis võiks avaldada negatiivset mõju ümbruskonnale.

Kuna maa-aluste korrustega hoone tekitab pinnasevee voolule tõkke, siis tuleb rakendada meetmeid vee ärajuhtimiseks ümber hoone. Sellise lahenduse kasutamine ei mõjuta piirkonna hilisemat veerežiimi.

Edaspidisel projekteerimisel tuleb vältida ulatusliku põhjavee alandusletri tekkimist ja rakendada meetmid vee ärajuhtimiseks ümber hoonete.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded

Ehitusprojekti koostamisel järgida EVS 840:2003 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ja kasutada radooni vastaseid ehituslikke meetmeid.

Hoonete projekteerimisel tuleb ette näha tarindite radoonikindlad lahendused:

- kasutada radoonikilet ning vundamenti alust tuulutust
- kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida
- õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon
- hoonete ventilatsioonisüsteemid tuleb projekteerida selliselt, et hoonealune õhk ei satuks ruumidesse.

Nõuete arvestamisel on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

Nõuded müra leevendamiseks

Kavandatud hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- Planeeritud alalt leviv müra ei või ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 määruse „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaseid normtasemeid;
- Atmosfääriõhu kaitse seadust.

Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks

Krundi heakorrastamisel näha ette kõrghaljastuse taastamine–rekonstrueerimine.

Edaspidise projekteerimise käigus on nõutav haljastus- ja heakorraprojekti koostamine. Haljastusprojekti kavandada kõrg- ja madalhaljastus liigiliselt ja plaaniliselt eriala spetsialisti (maastikuarhitekti) poolt, et tagada esteetiline, kvaliteetne, stiilipuhas ja kultuurilist tausta ning paigavaimu rõhutav kujundus.

Ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi sh uushaljastuse lahendus, mille koostamisse tuleb kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt.

Planeeritud alale jääb ökoloogiline rohekoridor. Rohekoridoris näha ette umbes 2/3 ulatuses mitmerindeline elurikkust soosiv sidus haljasvöönd. Selles alas võivad asuda üksikud väiksemad hooned, parklad ja rajatised, mis ei katkesta roheühenduse sidusust.

Ökoloogilise rohekoridori puhul ei ole vajadust ala avamiseks ja piirete eemaldamiseks. Kaitseministeeriumi kinnistu on kinnine territoorium. Linnaplaneeringuline vajadus on Ülemiste järve äärse metsa ja kesklinna haljasmassiivide (sh südalinna kalmistu pargi) vahelise ökoloogilise sideme säilitamine lindudele ja putukatele. Elurikkust soosiv rohekoridori haljastuse heakorra ja hoolduskava töötata välja maastikuarhitektuurse lahenduse koostamise tööprojekti faasis.

Rohekoridori alas tuleb maastikuarhitektuurse lahenduse koostamisel parkla projekteerimisel leida rohekoridori toimimiseks asendiplaaniline ja haljastuslik lahendus, mis toetab elurikkust. Samuti kaaluda vastava projekt lahenduses helikopteri platsi asukoha nihutamist ökoloogilisest rohekoridorist veidi eemale.

Haljastus- ja heakorraprojekti koostamisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest (vt Kõide II, Lisa 4).

Edasisel projekteerimisel arvestada maastikuväärtuse analüüsi tulemusi (vt Maastikuväärtuste analüüs ja Köide II, Lisa 7):

- Jätkuvalt tuleks aeg-ajalt viia vanadel pargipuudel läbi hoolduslõikus, kusjuures tuleks eelistada kuivanud okste eemaldamist kogu puu mahavõtmisele. Uute puude istutamisel lähtuda puuliigi valikul olemasolevatest vanadest puuliikidest või kasutada Eesti Ajalooarhiivist leitavat puukoolide taimede nimekirjasid.
- Pargi üldkompositsiooni kujundamisel tuleks lähtuda vabakujulise pargi kujunduspõhimõtetest, mis oli valdavalt kasutusel 19. sajandi teises pooles – ajast, mil loodi ka Juhkentali Sõjaväehospidali põhiline ja enamasti säilinud pargikujundus.
- Väikevormide valikul tuleks eelistada ajastukohast kujundust.

Juhinduda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 "Avalikule alale puude istutamise kord".

Haljastuse projekteerimisel, ehitamisel ja edaspidisel hooldusel võtta arvesse dendroloog Hele Möllitsa ettepanekuid:

- Jätkata regulaarset hooldust, lõigates ära kuivanud ja murdunud oksad, et takistada seenhaiguste (mädanike) levikut puudel.
- Soovitavalt võiks juurde rajada piki olemasolevaid ida-läänesuunalisi teid korrapärased puude alleed. Tamme rea võiks ette näha ka Filtri tee pääsla poolt lähtuva tee põhjapoolsesse serva. Sobilikud allee puud hinnataval alal võiksid olla tammed või pärnad (soovitavalt siis kas läänepärn või suurelehine pärn).
- Juurde võiks istutada ka mõne pilkupüüdva aktsentpuu (2-5 puud) näiteks tiikide ümber (näiteks tiikidest lääne poole). Liigiliselt/sordiliselt sobivad eelkõige suuremat või keskmist kasvu erivärviliste lehtedega puud nagu hariliku vahtra sort `Schedleri` või hõbedaste lehtedega hõbehaab või valgekirjute lehtedega mägivaher `Leopoldii` või siis õierohked puud nagu punane hobukastan või mõne iluõunapuu (3-puulise rühmana). Kasutama peaks vähemalt 2 m kõrgusi puukoolis ettekasvatatud istikuid.
- Põõsagruppe võiks istutada tiikide nõlvadele, kus niitmine on kalda tõttu raskendatud. Eelistatud võiksid olla segarühmad. Liikidest võiks sobida erinevad ebajasmiinid, sirelid, forsüütiad, enelad, kuldsõstar. Põõsaste istutusala tuleks multšida, et parandada taimede kasvutingimusi.
- Vanade, likvideeritavate puude kändud tuleb juurida enne kui lähedusse uusi noori puud istutatakse.

Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tuleb rajatis paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Erimeetmete rakendamisel, kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning muude võimaluste puudumisel on võimalik paigaldada rajatis puude juurestiku kaitsealale, kuid mitte lähemale kui 2,0 m puutüve teljest.

Puude tüved ja juured peab kaitsma puitkilpidega ehitustegevuse ajal ehitustegevuse käigus ette tulla võiva kahjustuse eest. Ehitusmehhanismidega ei tohi sõita puude võrastikku ning ehitusmaterjale ei tohi ladustada võrade ulatuses. Väikseim kaevetööde mõju puudele on puude puhkeperioodil novembrist märtsi lõpuni, kui veetarve on puudel minimaalne ning enamik toitaineid on säilitusainetena tüves ja juurtes. Vigastada saavate juurte asemele uute kasvamine saab sel juhul alata kohe kevadel. Vajadusel tuleb lahti kaevatud juuri niisutada ja varjutada (näiteks geotekstiiliga). Peale süvendi täitmist pinnase ja mullaga tuleks täidetud pinnast puude läheduses kasta. Ehitustööde käigus kahjustatud juurte kiiremaks paranemiseks tuleks vigastatud juurtel lõikehaavad noaga siledaks lõigata ja lahtine koor ära lõigata. Mais ja juunis tuleb põuaperioodi korral häiritud puud kolmel aastal peale kaevetööd kasta. Kastmiskorraga tuleks arvestades puude mõõtmeid ühele puule ette näha vähemalt 100 liitrit vett.

Ehitusprojekti koostamisel, väljaspool planeeritud riigikaitsemaad likvideeritavate puude raie vajadusel, võtta puu kasvukoha omaniku kirjalik kooskõlastus puu likvideerimiseks.

Olemasolevate hoonete lammutamisel kaitsta läheduses kasvavate puude tüved ja juurestik, hoiduda puude kahjustamisest.

Krundil teostatavate ehitustööde käigus kaitsta olemasolevaid säilitatavaid ja naaberkruntidel olevaid puittaimi vastavate ettevaatusmeetmetega.

Puittaimede likvideerimisel järgida ettevaatusmeetmeid, vältimaks teiste väärtuslike puittaimede ja hoonete kahjustusi.

Haljastuse hooldamine ja täiendamine peab toimuma vastavalt Tallinna Linnavolikogu 13.06.2013 määruse nr 40 „Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025“.

Haljastuse täiendamisel arvestada läheduses kasvavate liikide ning nende valgusnõudlikkusega.

Haljastuse ühikute asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeringualal, rajada linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti määratud kohta. Kõik istutatavad haljastuse ühikud peavad olema kooskõlas EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad“.

Ette on nähtud pos nr 59 puuderivi (harilik jalaks „Fastigiata“) ümberistutamine planeeringualale. Asukoht ette näha maastikuarhitektuurses projektlahenduse käigus.

Muu täiendava haljastuse istutamine määratakse projekteerimise käigus koostatavas haljastus- ja heakorraprojekti.

Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Detailplaneeringuga kavandatud hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tuleohutusnõuded ja meetmed määrata vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“.

Detailplaneeringus kavandatud hoonete tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1-TP3.

Tuletõrje välisvee vajadus (30 l/s) on tagatud Filtri teel paiknevate tuletõrjehüdrantide baasil (vt ptk 3.6.1.2 Veevarustus). Sisetulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse siseosade tööprojektidega. Kui veetrass ei taga veehulka, tuleb ehitiste sisetulekustutusvesi tagada veemahutite baasil.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud ja rekonstrueeritavate hoonete juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad.

Ehitise kustutamiseks vajaliku veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav teave veejaotussüsteemi kohta koos väliste veevõtukohtadega.

Planeeritud hoonestusaladele on seatud nõue tuletõkkeseinte rajamiseks 1. korruse ulatuses, kui kavandatud parkimiskohad on lähemal kui 4 m. Rekonstrueeritavate hoonete korral tuleb ettenäidatud kohtades kasutada tulekindlaid materjale 1. korruse ulatuses.

Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuaatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

Nõuded liikluskorralduse ja parkimise korraldamiseks

Liikluse rahustamiseks krundisise parkimisalade lahendamisel on soovitatav parklatesse projekteerida künnised iga 180 m järel.

Tänavate ja parkimise lahendust täpsustatakse ehitusprojektides. Lahenduse koostamisel arvestada Filtri tee 10 kinnistu, Filtri tee 12 kinnistu ja Filtri tee 12a kinnistu detailplaneeringu lahendusega. Kahe planeeringuala vahelisele Filtri tee lõigule teha ühine ehitusprojekt ja ehitada valmis samaaegselt kuna tegemist on sama huvitatud isikuga.

Nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks

Lammutustööde tegemiseks on vajalik koostada lammutusprojekt.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda. Võimalikult maksimaalselt immutada sademevesi oma kinnistul pinnasesse. Vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimisel tuleb lähtuda planeeringuala ümbritsevate tänavate kõrgusmärkidest sidudes neid planeeritud kvartali siseste olemasolevate kõrguste järgi ühtsesse süsteemi nii, et kavandatavatelt teedelt ja platsidelt oleks võimalik sademevee äravool sademevee kanalisatsiooni.

Nõuded reovee- ja sademeveekanaliseerimise ja rajamiseks

Sademevesi käidelda võimalikult suures ulatuses planeeringuala piires. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisekorustikku on keelatud. Reostunud sademevee juhtimine ümbritsevatele aladele ning immutamine on keelatud. Parklatest ja tänavalt kogutavale reostunud sademevesi tuleb puhastada kinnistu siseselt enne eelvoolu juhtimist õlipüüdjate abil. Sademeveekanaliseerimise kaevud varustada liivakottidega. Sademevee eelvooluna ja ühtlustamiseks on sademevesi ette nähtud juhtida territooriumil paiknevasse tiiki ja kraavi. Masina tn 4 parkla juurde on sademevee kogumise jaoks on ette nähtud mahuti või tiik. Vajadus täpsustada ehitusprojekti faasis.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevee vooluhulk tuleb ühtlustada planeeringualal kinnistute piires. Kinnistusiseselt on lubatud liitumispunkti ühendada üks iseoolne sademeveetoru. Kinnistusisene liitumispunkti ühendatav iseoolne sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning sellise languga mis täite $h/d=0,95$ korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja rajamiseks

Edasiseks projekteerimiseks taotleda võrgu valdajalt täiendavad tehnilised tingimused ning kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega.

Ehitusprojektis näidata stardi- ja lõppkaeviku asukoht ja mõõtmed ning paigaldussügavus.

Mitte kavandada projekteeritavaid tehnovõrke puude kasvualasse. Rajada tehnovõrgud minimaalselt 2 m kaugusele puutüvest või kinnisel meetodil.

Olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitusobjektidel või selle lähiümbrusest ehitustegevuse tõttu näha lammutus ja ehitusprojektis ette elektripaigaldiste kaitsmise meetmed ning lahendused.

Igale hoonele tuleb projekteerida omaette sulgseade.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

AKTSIASELTS TALLINNA VESI detailplaneeringu arvamus 12.08.2022, nr PR/224677 - 1 täiendavad tingimused:

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Soojusvarustus:

AS Utilitas Tallinn detailplaneeringu 09.05.2022 kooskõlastusest nr DP22/6 tulenevad täiendavad tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Detailplaneeringu koondvõrkude plaanil on osaliselt kajastamata olemasolev, õiguslikul alusel rajatud, soojusmagistraal DN900, mis paikneb Masina tn 4 (78401:116:0850; tähistatud oranziga Lisa 1 skeemil). Järgmises projekteerimise staadiumis on vaja sellega arvestada ja tagada magistraalorustiku ohutus/säilimine ning nõuetekohased vahekaugused teiste tehnovõrkude ja rajatistega. Vaata Kõide II, Lisa 2 Koostöö - ja kooskõlastused.
- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks või olemasoleva soojustorustiku ümbertõstmiseks on vaja taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetseid tehnilised tingimused ja sõlmida soojustorustiku ümbertõstmise kokkulepe.
- Naaberkinnistul Masina tn 18 asub AS-le Tallinna Soojus kuuluv Ülemiste katlamaja, milles toodetav soojus edastatakse Tallinna kaugküttevõrku. Planeerimisel ja projekteerimisel on vaja arvestada sellest tulenevate võimalike mõjude või piirangutega.

Sidevarustus:

Telia Eesti AS-i 26.08.2022 detailplaneeringu kooskõlastusest nr 36759101 tulenevad täiendavad tingimused:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused.
- Telia Eesti AS sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehitusseadustik (edaspidi EhS) §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Elektrivarustus:

Elektrilevi OÜ 28.03.2022 detailplaneeringu kooskõlastusest nr 8546201015 tulenevad täiendavad tingimused:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Kõik planeeringualale projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Tänavavalgustus:

Enefit Connect OÜ 22.06.2023 kooskõlastusest nr 375 tulenevad tingimused.

- Põhi- või tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Tervisekaitsenõuded

Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada järgnevaid nõudeid:

- Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel (nt katustel) peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” (edaspidi SoM määrus nr 42) § 7 lg 3 toodud normtasemeid) reguleeritud müra normtasemeid.
- Siseruumide liiklusemüra tase ei tohi ületada SoM määruses nr 42 § 6 büroo- ja haldushoonetes kehtestatud liiklusemüra normtasemeid. Müravastaste meetmete rakendamisel tuleb arvestada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tooduga.
- Lammutus- ja ehitustegevusega võib kaasneda müra ja vibratsiooni häiringud ümbritsevatele elanikele. Häiringute vältimiseks on soovituslik rakendada leevendusmeetmeid.
- Detailplaneeringus kavandatud hoonete edaspidisel projekteerimisel arvestada Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“ ja Eesti standardis EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ tooduga.
- Siseruumides tagada radoonihutu keskkond vastavalt Eesti standardis EVS 840-2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Kõrge radooni sisaldusega pinnases tagada radoonikaitse so. kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks rajada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitame projekteerida selliselt, et radoonitõkkelist oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse ei ole soovitatav projekteerida).

5 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

5.1 Vastavus Tallinna linna üldplaneeringule

Juhkentali tn 58, Masina tn 4, Masina tn 6, Filtri tee 3c ja Filtri tee 5 krundi osa osas on planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuar 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve riigikaitse maa, s.o riigikaitse, kinnipidamiskohtade jm eriteenistustega seonduvate asutuste ala. Filtri tee 1 jääb magistraaltänavale.

Osa Filtri tee 5 krundist ja Filtri tee 1a, 1b, 1e, 3a, 3b ning Masina tn 2 krunt jäävad alale, mille Tallinna üldplaneeringu kohane juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, s.o põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordiasutuste, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvate ettevõtete ala. Filtri tee 9 osa on üldplaneeringu kohane juhtotstarve liiklusalala, s.o raudtee ja lennuvälja ehitiste ala, samuti suuremate parklate ala ja osa osas riigikaitse ala.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek muuta Filtri tee 5 krundi ühiskondlike ja puhkeehitiste ala juhtotstarbega osa riigikaitse juhtotstarbega alaks (vt joonis DP-06).

Üldplaneeringu muutmise ettepaneku alus on vajadus korrastada ja laiendada riigikaitse tegevustega hõlmatud ala suurust arvestades ka maaomandi muudatusi. Tulenevalt

Riigikaitse arengukava põhimõtetest on kavas koondada planeeritud alale osad Tallinnas erinevates paikades asuvad riigikaitseasutused ja üksused (vt joonis DP-06).

5.2 Vastavus Sossi mäe struktuurplaanile

KOKO arhitektid OÜ on koostanud Sossi mäe struktuurplaani, mis annab suuniseid Sossi mäe piirkonna hoonestustingimuste kavandamiseks. Struktuurplaanis on jagatud piirkond sarnaste hoonestuspõhimõtetega kvartaliteks. Vastavalt struktuurplaanile jääb planeeritud ala JUH4, JUH5 ja JUH6 kvartalisse.

Struktuurplaani järgsed hoonestustingimused:

- JUH 4 Kvartal piirneb Filtri tee, Juhkentali tänava ja Võistluse tänava pikendusega. Filtri tee äärde rajada kõrghaljastus, millest kujuneb üks osa Odra tänava/Filtri tee puisteest.
Planeeritava uushoonestuse kõrgus kuni 50 m üle merepinna.
Kinnistute hoonestustihedus 3,6, täisehitusprotsent 60.
- JUH 5 Kvartal piirneb Filtri tee, Võistluse tänava pikenduse ja muinsuskaitsealuse Juhkentali Sõjaväehospidali pargiga
Filtri tee äärde rajada kõrghaljastus, millest kujuneb üks osa Odra tänava/Filtri tee puisteest.
Planeeritava uushoonestuse kõrgus kuni 42 m üle merepinna.
Kinnistute hoonestustihedus 2,0, täisehitusprotsent 35.
- JUH 6 Kvartal piirneb Masina tänava, planeeritava Lõunaväila ja Filtri teega. Kvartalis paikneb muinsuskaitsealune Kaitsejõudude Peastaabi hoone (endine Juhkentali sõjaväehospidali peahoone). Samuti on muinsuskaitse all sellega piirnev park ja tiikide süsteem.
Filtri tee äärde rajada kõrghaljastus, millest kujuneb üks osa Odra tänava/Filtri tee puisteest.
Uushoonestus on lubatud rajada Juhkentali ja Masina tänava nurgale.
Planeeritava uushoonestuse kõrgus kuni 42,00 m üle merepinna.
Kinnistute hoonestustihedus 2,0, täisehitusprotsent 35.

Käesoleva detailplaneeringu järgselt:

- JUH 4
Osa Filtri tee 5 krundist, Filtrti tee 3c:
Planeeritud hoonestustihedus 0,4
Planeeritud max kõrgus merepinnast 29,74 m
- JUH 5
Osa Filtri tee 5, osa Filtri tee 5a krundist, osa Filtri tee T1/Toonela tee ja Filtri tee 7:
Planeeritud hoonestustihedus 1,1
Planeeritud max kõrgus merepinnast 42 m. EH2000 süsteemi alusel 42,24 m.
Filtri tee äärde on planeeritud kõrghaljastus
- JUH 6
Juhkentali tn 58 krunt:
Uushoonestust kavandatud ei ole.
Filtri tee äärde on planeeritud kõrghaljastus

Käeolev detailplaneering ei ole vastuolus struktuurplaanis kirjeldatud hoonestustingimustega.

5.3 Vastavus lähtedokumentidele ja seisukohtadele

- Arvestatud on **Eesti standardit EVS 843:2016 „Linnatänavad“**, rajatisi ei ole kavandatud puude juurestiku kaitsealale (vt Köide I, DP-02 Põhijoonis). Parkimiskohtade mõõdud, kaugused naaberhoonetest, juurdepääs, kergliiklus ja sõiduteed vastavad standardile.
- **Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna linna parkimiskohtade arvu normid“ kohasele kesklinna alale.** Punkti 9 kohaselt parkimiskohtade arvu norme ei rakendata parkimiskohtade planeerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis või miljöövärtuslikul hoonestusalal. Kitsendust rakendatakse asukoha- ja objektipõhiselt. Planeeritud parkimiskohtade kavandamisel on rakendatud sb/100, vt ptk 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Maksimaalne normatiivne parkimiskohtade arv planeeringualal on 358, kavandatud on 588 parkimiskohta. Normatiivist kavandatud rohkem (230) parkimise kohti on mõeldud Kaitseväe sõidukite jaoks, millest paljud seisavad territooriumitel alaliselt ja neid ei kasutata igapäevaselt.

- Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 heakskiidetud **„Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“**, kohaselt piirneb planeeringuala põhivõrgualadega. Arengukava kohaselt on rattateede võrgustik valdavalt välja ehitatud. Planeeringulahenduses parandatakse kergliiklejate tingimusi, vt ptk 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted. Planeeringulahendus on arengukava kohane.
- Jalgratta parkimiskohtade planeerimisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja „Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“ tabelis 8.1 toodud soovitustest ning planeeritud objekti tegelikust vajadusest. Jalgratta parkimine on ette nähtud sisehoovi, hoone siseselt ja maa-alustele korrustele.

Jalgratta parkimislahendus on kooskõlas **Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“** ja **Tallinna Rattastrateegias 2018-2028** toodud soovitustega.

- Arvestatud on **Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“**, puutüve minimaalne nõutav kaugus sõidutee äärekivist 2 m, kõnni- või kergliiklustee servast 1 m ja tehnoorkudest 2 m. Rajatised tuleb paigutada väljapoole puude juurestiku kaitseala. Erimeetmete rakendamisel, kokkuleppel kohaliku omavalitsusega ning muude võimaluste puudumisel on võimalik paigaldada rajatis puude juurestiku kaitsealale, kuid mitte lähemale kui 2,0 m puutüveteljest. Nõuetega on planeerimisel arvestatud (vt Köide I, DP-02 Põhijoonis).
- Filtri tee ja Masina tn vahelise kvartaliosa detailplaneeringu ala puittaimestiku haljastuslik hinnang on koostatud vastavalt 9. juunini 2020 kehtinud **Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise korrale“** (vt Köide II, Lisa 6). Käesolevas detailplaneeringus seatud nõuded haljastusprojektile lähtuvad planeeringu käigus koostatud dendrooloogilisest hinnangust (vt Köide I, ptk 4.5).
- Detailplaneeringus seatud nõuded haljastusprojektile lähtuvad planeeringu käigus koostatud **maastikuväärtuste analüüsist** (vt Köide I, ptk 4.5).

- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud on arvatud vastavalt **Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“** (vt Köide I, ptk 3.5.2).
- Jäätmekäitlus on kavandatud vastavalt **Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“** (vt Köide I, ptk 4.5). Jäätmekonteinerite asukohad on määratud planeeringus (vt Köide I, DP-02 Põhijoonis).
- Planeeritud ala jääb **Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“** kohasesse kaugküttepiirkonda ja soojusvarustus on kavandatud kaugkütte baasil (vt Köide I ptk 3.6.1.6).
- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt **Siseministri 30. märts 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“** (vt Köide I, ptk 4.5). Planeeringus kavandatud hoonete vahelised kujad on minimaalselt 8 m. Kavandatud ja rekonstrueeritavate hoonete juurdepääsuteede laiused on vähemalt 3,5 m ja kandevõime 25 t, arvestatud on päästetehnika kõrgusega 3,8 m.
- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt **Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“** (vt Köide I, ptk 4.5).

Planeeritud hoonestusaladele on seatud nõue tuletõkkeseinte rajamiseks 1. korruse ulatuses, kui kavandatud parkimiskohad on lähemal kui 4 m. Rekonstrueeritavate hoonete korral tuleb ettenäidatud kohtades kasutada tulekindlaid materjale 1. korruse ulatuses. Mootorsõidukite parkimisega ehitiste läheduses ei tohi takistada evakuaatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust.

- Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud **„Tallinna riskianalüüsi 2016“**, riskianalüüsis määratud ohualad on loetletud seletuskirjas (vt Köide I, ptk 3.9.1).
- Detailplaneeringus seatud nõuded ehitusprojektile lähtuvad planeeringu käigus koostatud **radooniuuringust** (vt Köide I, ptk 4.5 ja Köide II, Lisa 9).
- Detailplaneeringus seatud nõuded ehitusprojektile lähtuvad planeeringu käigus koostatud **hüdrokeoloogilisest ekspertiisist** (vt Köide I, ptk 4.5).
- Detailplaneeringus seatud nõuded ehitusprojektile lähtuvad planeeringu käigus koostatud **reostusuuringust** (vt Köide I, ptk 4.5).
- Planeeritud alal on arvestatud vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhendudes **EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“**.
Planeeritud alal on tegemist valdavas osas kinnise riigikaitsealase territooriumiga, millel on tagatud valve, valgustus ning kõrgendatud turvameetmed nii kinnise territooriumi siseselt kui ka piirnevalt. See maandab piirkonnas oluliselt kuritegevusriske.

5.4 Vastavus muinsuskaitse eritingimustele

Tabel 10. Detailplaneeringus kavandatu vastavalt muinsuskaitse eritingimustele

Vastavalt Muinsuskaitse komisjoni 31.05.2023 koosoleku protokollile nr 20 ei ole muinsuskaitse eritingimused nõutud, vt Köide II, Lisa 2 planeeringu käigus tehtud koostöö. *Kooskõlastatud on Kultuurimälestiste registris eskiis ning Tallinna planeeringute registris põhijoonis, mis ei vasta kõrguslikult/korruste poolest muinsuskaitse eritingimustele. Vahepeal on antud kahele hoonele ehitusluba s.h hoonele (IIIA, IIIB), mille kõrgus ei vasta eritingimustele.*

Muinsuskaitse komisjoni otsus on, et planeeringuga kavandatav ruumiline muudatus ei ole nii suur, et ohustaks mälestiste säilimist.

Seotud mälestised:

nr 8739 Juhkentali sõjaväehospitali arstide elamu, 1772. a.;

nr 8738 Juhkentali sõjaväehospitali peahoone, 1925. a.;

nr 8737 Juhkentali sõjaväehospitali park ja tiikide süsteem, 1772-20. saj.

Muinsuskaitse eritingimused	Planeeringus kavandatu
1. Arvestades, et osa detailplaneeringu alast asub ehitismälestise kaitsevööndil, kus praegu puudub hoonestus ja haljastus ning linnaruum on organiseerimata, võib lubada sinna uue hoonestuse rajamist.	Administratiivhoone ehitamine on ette nähtud hoonestamata alale praeguste kinnistute Filtri tee 5 ja Juhkentali tn 58 piirile. Administratiivhoone kõrguseks on planeeritud 3 korrust, et mitte muuta liialt dominantseks ehitismälestise endise sõjaväehospitali peahoone suhtes. Uue administratiivhoone asend arvestab Filtri teelt vaadates tagaplaanile jääva ehitismälestise Juhkentali tn 58 vaadeldavusega.
2. Administratiivhoone ehitamine näha ette hoonestamata alale kinnistute Filtri tee 5 ja Juhkentali tn 58 piirile. Administratiivhoone kõrgus ei tohi ületada 3 korrust, et mitte muuta liialt dominantseks ehitismälestise endise sõjaväehospitali peahoone suhtes.	Praeguse Filtri tee 5 kinnistu Filtri tee poolsesse ossa on kavandatud 2- ja 3-korruselised hooned tingimusega, et rajatavate hoonete mahud ei varja krundi sügavuses asuvat ehitismälestist – endist sõjaväehospitali peahoonet. Kaks planeeritud hoonet (üks 2-korruselise ja üks 3-korruselise) on asetatud Filtri tee poole kitsama küljega (pikliku põhiplaaniga hooned risti tänavaga) ning üks planeeritud 2-korruselise hoone on asetatud tänavaga paralleelselt, samale ehitusjoonele nagu planeeritud administratiivhoone. Selline lahendus võimaldab säilitavate majadevaheliste vaatekoridoride juures tekitada Filtri tee äärde tänavahoonefronti.
3. Uue administratiivhoone asend peab arvestama Filtri teelt vaadates tagaplaanile jääva ehitismälestise Juhkentali tn 58 vaadeldavusega ning selle esifassaadi Filtri teelt mitteoluliselt varjama.	
4. Vaadeldava krundi Filtri tee poolses osas võib ehitada kuni 2-korruselised hooned tingimusega, et rajatavate hoonete mahud ei varja krundi sügavuses asuvat ehitismälestist – endist sõjaväehospitali peahoonet Juhkentali tn 58. Asetada Filtri tänava äärde rajatavad hooned kitsama küljega (pikliku põhiplaaniga hooned risti tänavaga), et säilitatavate majadevaheliste vaatekoridoride	

juures tekitada Filtri tee äärde tänavahoonestuse fronti.	
5. Vaatesektor Filtri teelt endise sõjaväehospidali peahoone Juhkentali tn 58 fassaadi keskteljele ja suvemõisa pargile jätta hoonestamata.	Vaatesektor Filtri teelt endise sõjaväehospidali peahoone Juhkentali tn 58 fassaadi keskteljele ja suvemõisa pargile on jäetud hoonestamata.
6. Arvestades, et uued hooned rajatakse ehitismälestise kaitsevööndis, tuleb nende projektid kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.	Nõue lisatud ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks.
7. Detailplaneeringuga lahendataval alal asub ajalooline kahekorruline kasarmuhoone Filtri tee 1, mis tuleb säilitada ajaloolises mahus, remontida, fassaadid restaureerida. Kasarmu ette on lubatud samas mahus uue hoone rajamine. Rajatav uus kuni 2- korruline hoone võib olla kahest plokist, mis võimaldaks Filtri tee 1 kasarmu frontooniga keskosale tekitada uue vaatekoridori.	Praegusel Filtri tee 5 kinnistul asuv ajalooline 2-korruline kasarmuhoone säilitatakse ajaloolises mahus, hoone on kavandatud remontida, fassaadid restaureerida. Kasarmu ette on planeeritud samas mahus uue hoone rajamine. Rajatav uus kuni 3-korruline hoone on kavandatud kahe hooneplokina, mis tekitab säilitatava kasarmu fassaadi frontooniga keskosale uue vaatekoridori.
8. Juhkentali tn 58, Filtri tee 5, 7 kruntide kõik vajalikud sisepiirded ja aiad ehitada ainult läbipaistvad (võrk-traat konstruktsioonis). Järvevana teelt ja raudtee poolsest küljest ei pea krundi piire olema läbipaistev.	Tingimused piirete kohta on toodud ptk 4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded.
9. Krundi heakorrastamisel näha ette kõrghaljastuse taastamine – rekonstrueerimine.	Tingimus kõrghaljastuse taastamise-rekonstrueerimise kohta on toodud ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Nõuded haljastuse projekteerimiseks, rajamiseks ja hoolduseks.
10. Uue hoonestuse fassaadides kasutada traditsioonilisi, enamlevinud ehitus- ja viimistlusmaterjale (krohvipind, betoon, paekivi, puit, klaas, teras). Imiteeriva iseloomuga ning modernseid (plastik) materjale fassaadide kujundusel mitte kasutada. Vältida odavaid lahendusi (profiilplekk jms).	Tingimused arhitektuuri, ehitus- ja viimistlusmaterjalide kohta on toodud ptk 4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.
11. Uute hoonete arhitektuuri lahendada kaasaegses vormikõnes, selgelt eristuvatena ajaloolistest hoonetest.	

12. Ehitustööde algstaadiumis (kaevetööde ajal kultuurikihi ilmnmisel) on vajalik arheoloogiline järelevalve. Järelevalvet teostav isik koostab järelevalve aruande.	Tingimused järelevalve teostuse kohta on toodud ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Nõuded edasiseks projekteerimiseks ja ehitamiseks.
13. Üldjärelevalvet teostavad Tallinna Kultuuriväärtuste Amet ja Muinsuskaitseamet.	Muinsuskaitse 31.05.2023 komisjoni protokoll nr 20 otsus on loobuda muinsuskaitse eritingimustest. Planeeringuga kavandatav ruumiline muudatus ei ole nii suur, et ohustaks mälestiste säilimist.
14. Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kuuluvad viie aasta möödudes pikendamisele Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis.	
Muinsuskaitse eritingimused on kooskõlastatud Muinsuskaitseametis ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis 16.04.2012.	

5.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele

Tabel 11. Detailplaneeringus kavandatu vastavalt algatamise korraldusele

Jrk nr	DP algatamise korraldus	Selgitus vastavuse kohta
1	Kavandada Masina tänavat ja Filtri teed ühendav kergliiklustee Lastekodu tn 52, Lastekodu tn 48 ja Lastekodu tn 46 kinnistu piiri äärde läbi Filtri tee 3c, Filtri tee 3b, Filtri tee 3a ja Filtri tee 5 kinnistu.	Tehti koostööd. 13.09.2016 saatis Kaitseministeerium kirja, et kergliiklusteed ei ole võimalik rajada Filtri tee 3c, 3b, 3a ja 5 kinnistute kaudu julgeoleku kaalutluste tõttu. Alternatiivina pakutud lahendust, kus jalakäijate läbipääs kulgeks Juhkentali tn 48 ja 46 kinnistute kaudu ei ole võimalik, kuna Juhkentali tn 46 kinnistu omanikud ei pea põhjendatuks ning ei ole nõus loovutama osa oma krundist avaliku jalgtee jaoks, kuna ca 40 m teisel pool olemasolevat hoonestust asub linnatänav koos kõnniteega. Soov kergliiklusteed kavandada on ilmselt seotud endise Härjapea jõe sängi markeerimisega. Härjapea jõgi kulges ajalooliselt oluliselt teises paigas soovitud kergliiklustee kavandamise ettepanekust ja seega ei kannata ettepanek soovitud eesmärki. Kergliikluse sujuva liiklemise tagamiseks on vajalik pigem Juhkentali tänavat

		äärsete planeeringutega tagada kergliiklusele vajalik tänavaruum.
2	Kavandada kergliiklustee kinnistu praeguse peasissepääsu tiikide poolsele küljele, et avada vaated tiikidele.	Kergliiklustee on kavandatud praeguse sissepääsu tiikide poolsele küljele ja vaated tiikidele avatud.
3	Kavandada Filtri tee sõidutee ja kergliiklustee vahele haljasriba.	Filtri tee äärne kergliiklustee on kavandatud koostöös Tallinna Transpordiametiga. Lõigus, kus sõidutee ja kergliiklustee vahele jääb piisavalt ruumi on kavandatud haljasriba.
4	Olmevee ja sademevee ärajuhtimine lahendada lahkvoolsest. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.	Olme ja sademevee ärajuhtimine on lahendatud lahkvoolsest, vt joonis DP-03 Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Vertikaalplaneerimise kohta lisatud nõue ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Nõuded vertikaalplaneerimiseks.
5	Teha hüdrokeoloogiline eksperthinnang.	Hüdrokeoloogiline eksperthinnang lisatud Köide II, Lisa 10.
6	Teha pinnase ja põhjavee pindmise kihi reostusuuringud. Uuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.	Reostuse uuring lisatud Köide II, Lisa 11. Lähteülesanne kooskõlastati eelnevalt Tallinna Keskkonnaametiga.
7	Teha radooniuring. Vajadusel näha ette radoonileevendusmeetmed.	Radooniuring lisatud Köide II, Lisa 9. Radooni leevendusmeetmed kirjeldatud ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded.

5.6 Vastavus haljastuse hinnangule

Tabel 12. Detailplaneeringus kavandatu vastavalt dendroloogi ettepanekutele

Dendroloogi ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks	Detailplaneeringus kavandatu
Säilitada II väärtusklassi puud. Kokku 82 tk.	Säilitatud on kõik II väärtusklassi puud, v.a üks noor puude rida (3 noort hrl jalakat 'Fastigata'), samuti ei ole II väärtusklassi puude kasvualasse planeeritud hoonestusala.
Võimalusel säilitada III väärtusklassi puud ja põõsad. Kokku 163 tk.	Säilitatud on võimalikult palju III väärtusklassi puid ja põõsaid – üksikpuid likvideeritakse 13 tk.
Vajadusel võib likvideerida IV väärtusklassi haljastuslikud objektid. Kokku 50 tk.	Likvideeritakse üksikpuid 16 tk, 1 võsa grupp, 1 põõsasjate puude grupp ja 1 põõsas.
Likvideerida V väärtusklassi puud. Kokku 9 tk.	Kõik V väärtusklassi puud on ette nähtud likvideerida.
Jätkata regulaarset hooldust, lõigates ära kuivanud ja murdunud oksad, et takistada seenhaiguste (mädanike) levikut puudel.	Soovitused ja ettepanekud lisatud ptk 4.5 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, alapealkiri Nõuded haljastuse projekteerimiseks, ehitamiseks ja hoolduseks.
Soovitavalt võiks juurde rajada piki olemasolevaid ida-läänesuunalisi teid korrapäraseid puude alleed. Tammede rea võiks ette näha ka Filtri tee pääsla poolt lähtuva tee põhjapoolsesse serva. Sobilikud allee puud hinnataval alal võiksid olla tammed või pärnad (soovitavalt siis kas läänepärn või suurelehine pärn).	
Juurde võiks istutada ka mõne pilkupüüdva aktsentpuu (2-5 puud) näiteks tiikide ümber (näiteks tiikidest lääne poole). Liigiliselt/sordiliselt sobivad eelkõige suuremat või keskmist kasvu erivärviliste lehtedega puud nagu hariliku vahtra sort 'Schedleri' või hõbedaste lehtedega hõbehaab või valgekirjute lehtedega mägivaher 'Leopoldii' või siis õierohked puud nagu punane hobukastan või mõne iluõunapuu (3-puulise rühmana). Kasutama peaks vähemalt 2 m kõrgusi puukoolis ettekasvatatud istikuid.	

<p>Põõsagruppe võiks istutada tiikide nõlvadele, kus niitmise on kalda tõttu raskendatud. Eelistatud võiksid olla segarühmad. Liikidest võiks sobida erinevad ebajasmiinid, sirelid, forsüütiad, enelad, kuldsõstar. Põõsaste istutusala tuleks multšida, et parandada taimede kasvutingimusi.</p>	
<p>Vanade, likvideeritavate puude kändud tuleb juurida enne kui lähedusse uusi noori puid istutatakse.</p>	

Koostasid:

Helen Leiger

Tiina Vilberg