

DP046690

Töö nr: 02/23

Huvitatud isik: Nõmmekvartal OÜ
reg kood 16330053

Krista Koppel

+372 53 43 9551

krista@reterra.ee

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

SALVE TN 5, SALVE TN 7, LAULIKU TN 2C JA LAULIKU TN 2B NING KITSARÖÖPA TEE T11 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

maastikuarhitekt (EMÜ 001438)

ruumilise keskkonna planeerija (167451)

kestliku ja sidusa tulevikulinna kujundaja (TÜ 01119-25)

Arhitektuurne kontseptsioon

Hiiu viljaelevaatori ala linnaehitusliku

eskiislahenduse arhitektuurivõistlus II etapp

KOKO arhitektid OÜ

Raivo Kotov

Tallinn

2026

Sisukord

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	4
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	4
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	31
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	31
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	33
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	35
3.7.1 Veevarustus	36
3.7.2 Reoveekanaliseerimine	36
3.7.3 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž	36
3.7.4 Sidevarustus	36
3.7.5 Soojusvarustus	36
3.7.6 Elektrivarustus	37
3.7.7 Välisvalgustus	37
3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	38
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	38
3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	38
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	39
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	40
4.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	40
4.1.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	40
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	40
4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	41
4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	42
4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks	43
4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	43
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	43
II JOONISED	54

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 18.02.2025 korraldus nr 137 „Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Nõmme linnaosas“
- 29. märtsil 2023 esitatud taotlus nr DP046690 detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrus nr 36 Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas;
- Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneering;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatud nõuded“;
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“;
- Haldusleping 26.08.2024 nr 3-6/58;
- Tallinna parkimismääruse kinnitamine. Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldus nr 723;
- Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 41 heakskiidetud „Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Tallinna Linnavolikogu 15.06.2023 määrus nr 15 „Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034“;
- Tallinna Linnavolikogu 20.10.2022 määrus nr 15 Tallinna eelarvestrateegia ja arengustrateegia „Tallinn 2035“ rakenduskava aastateks 2023-2026;
- Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusest nr 24 „Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord“;
- Tallinna Linnavalitsuse 03.03.2021 määrus nr 8 „Tallinna arengudokumentide koostamise, avalikustamise ja aruandluse kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 21.03.2021 määrus Tallinna põhimäärus;
- Tallinna Linnavalitsuse seisukoht 11.05.2022 number T-4-5/22/17 Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõule nr 62 korruptsiooni ennetamise strateegia raporti rakendamise kontrolli kohta aastatel 2019-2020;
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030;
- Eesti Projekteerimismäärused ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus;
- Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;

- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldamise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustused“;
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107 „Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030“;
- keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 39 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a. määrus nr 71 „Välisõhus leviva mürataseme mõõtmise meetodid“;
- MKM 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;
- Sotsiaalministri määrus "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Sotsiaalministri 17.05.2002. a. määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7_Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Elektrilevi OÜ 24.09.2024 tehnilised tingimused nr 482677;
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 14.10.2024 tehnilised tingimused nr PR/2449020-1;
- Telia Eesti AS 04.10.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39197521.

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest uuringutest:

- Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu liiklusuuring. Koostaja Inseneribüroo Stratum, töö nr 2023-T124;
- Tallinn Hiiu elevaatori ümbruse dendroloogiline hinnang. Koostaja Ülle Jõgar, töö 9/24 ja 2026 aasta täiendus;
- Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine. Koostaja Akukon Eesti OÜ, töö 250593-1-A ja Helirõhutaseme mõõtmine, töö nr 250593-M01_30959_A;
- Tallinnas Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringuala keskkonnaseisundi hinnang. Koostaja Lemma OÜ;
- Insolatsiooni analüüs. Koostaja Con Arte, töö nr 425.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavalitsuse 18.02.2025 korraldusega nr 137 „Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Nõmme linnaosas“ määratud planeeringuala suurus on 3,18 ha.

Planeeringuala asub Nõmme linnaosas Hiiu asumi keskuses. Ala paikneb endisel Hiiu viljaelevaatori tööstuspiirkonnas ja piirneb Tallinna maleva õppe- ja tagalakeskuse ning elamu- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute vahelisel alal ulatudes põhja pool Kitsarööpa tee kergliiklusteeni.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on Nõmme linnaosa üldplaneering põhimõtetest lähtuva detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu lahendus ruumilise arengu eesmärgi arvestavalt on läbimõeldud terviklahendus. Planeeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu ülesannete lahendamine. Planeeringu ülesanneteks on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine.

Detailplaneering näeb ette planeeringuala kinnistute jagamine kruntideks, kruntide maakasutuse sihtotstarvete ning ehitusõiguse määramise. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on samuti haljastuse, juurdepääsutee ja parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahenduse väljatöötamine.

Arendamise eesmärk on traditsioonilise mitmeotstarbelise urbanistliku keskkonna kujundamine, linnaruumi kvaliteetne tihendamine. Segahoonestusalade planeerimise eesmärk on tekitada piirkondlikud tõmbekeskused, kus osutatakse vähemalt esmaseid kodulähedasi teenuseid. Nende alade hoonestuse täiendamine peab laiendama keskusala funktsioone ja muutma need avatumaks keskkonnaks. Segahoonestusaladel tuleb keskmisest enam tähelepanu pöörata meeldiva jalakäijate ruumi loomisele, mis seob eri liiki ühissõidukite peatused ja liikumisviisid ning teenindusettevõtted ja -asutused.

Planeeringuala ruumilised arengu eesmärgid, mis lähtuvad ühtlasi ka Nõmme linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest:

- ruumilise terviklahenduse koostamine;
- Hiiu keskuseala väljaarendamine;
- hea teenuste kättesaadavusega avatud linnaruumiga ala kujundamine;
- senise mahajäätud tööstuspiirkonna ala arendamine mitmefunktsiooniliseks, sidusaks ja kestlikuks tõmbekeskuseks;
- võimalik on rakendada 15 minuti linna ideed lähipiirkonnas tervikuna, nii olemasolevaid teenuseid - lasteaed, kool, tervisekeskus, kauplus ja rohealad, kui ka kavandatud uushoonestuse teenuseid pakkuvaks keskuseks;
- avatud atraktiivne urbanistlik väliruum seob erinevad hoonestustüübid ning kasutusvaldkonnad ühtseks tervikuks;
- kruntide maakasutuse sihtotstarbe määramine arvestades üldplaneeringu segahoonestuse juhtotstarbega;
- luua eeldused erinevatele ühiskonna liikmetele meeldiva vaba aja veetmiseks piirkonnas;
- tulevaste elanike ja tõmbekeskuse külastajate vajadustele vastava kvaliteetse, sidusa ja jätkusuutliku keskkonna kavandamine;

- tervikliku kvartali lahenduse kavandamine, mis on jalakäijate eelistusega ja sõidukite läbisõitu ning maapealset parkimist on kavandatud minimaalses võimalikus mahus. Keskuseala arendamisel on võimalik lähtuda 8-80 printsiibist, mille kohaselt on avalikus ruumis liikumine ühtviisi turvaline nii 8 aastasele kui ka 80- aastasele inimesele;
- hästi ligipääsetava tänavaruumi kujundamine, arvestades jalakäijate, kergliiklejate ning sõidukitega;
- läbimõeldud õuealade ja väliruumi kavandamine, milles senine kõvakatteline ala asendub rohealade, kõrg- ja madalhaljastatud piirkonnaga;
- endise tööstusala kasutuse mitmekesistamine ja rohealade suurendamine piirkonnas toetab linna jätkusuutlikku ja ressursisäästliku ning kliimakindlat arengut;
- ressursisäästvam on piirkonna areng alal, kus tehnovõrkude lahendused on väljaarendatud. Ala on varasemalt olnud kasutuses ning ala arendamisel ei hõivata väärtuslikku looduslikku maad;
- endise viljaelevaatori hoone rekonstrueerimine, piirkonnas säilib senine maamärk.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneeringu koostamisel eelnes 2021 aastal läbi viidud Hiiu viljaelevaatori ala linnaehitusliku eskiislahenduse arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse võidutöö autorid on KOKO arhitektid OÜ, võidutöö põhimõtted on detailplaneeringu lahenduse aluseks.

Planeeringus on ette nähtud moodustada Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c, Lauliku tn 2b ja Kitsarööpa tee T11 kinnistutest kaksteist krunti. Moodustatud elamu ning elamu- ja äri kruntidele määrata ehitusõigus 4-korruseliste korterelamute, viljaelevaatori hoone rekonstrueerimine äripindadega korterelamuks, äri või ühiskondliku hoone krundile 6- korruselise hoone ehitusõiguse määramine, üldkasutatava maa määramine ning transpordimaa kruntide moodustamine juurdepääsude tagamiseks.

Planeeringuala krunditud osas on:

- keskmine hoonestustihedus 0,74;
- kavandatud korterite arv 132;
- keskmine täisehituse protsent 23%;
- kavandatud haljastuse osakaal 37%;
- kavandatud parkimiskohtasid 335.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringuala hõlmab 100% tootmismaa sihtotstarbega Salve tn 5 ja Salve tn 7, Lauliku tn 2c kinnistuid ja 70% tootmismaa ja 30% ärimaa sihtotstarbega Lauliku tn 2b kinnistut ning sihtotstarbega Kitsarööpa tee T11 kinnistut.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kaheteistkümne krundi moodustamise.

Lauliku tn 2c kinnistu ümberkruntimisel moodustatakse elamu-ja ärimaa maakasutusega krunt pos nr 1, üldkasutatava maa krunt pos nr 2, äri või üldkasutatava hoone maa krunt pos nr 3, elamumaa maakasutusega krunt pos nr 7 ning transpordimaa maakasutusega krunt pos nr 10.

Lauliku tn 2b kinnistust moodustatakse elamu- ja ärimaa maakasutusega krunt pos nr 9 ja pos nr 10 osa.

Salve tn 5 kinnistu ümberkruntimisel moodustatakse elamu- ja ärimaa maakasutusega krunt pos nr 1, äri või ühiskondliku hoone maa krunt pos nr 4, elamumaa maakasutusega krunt pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 7 ning transpordimaa maakasutusega krunt pos nr 10 ja pos nr 11.

Salve tn 7 kinnistu ümberkruntimisel moodustatakse elamumaa maakasutusega krunt pos nr 6 ja transpordimaa maakasutusega krunt pos nr 10.

Kitsarööpa tee T11 kinnistu piire ja transpordimaa maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta (pos nr 12).

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Nõmme linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt on Hiiu elevaatori keskusealal määratud segahoonestusala ning täpsustatud kuhu elamute kavandamine on lubatud. Planeeringuala paikneb keskuseala lääneosas kuhu elamute ehitamine on lubatud. Elamute ehitamine on lubatud ka Peeter Suure merekindluse ringdepoo lähipiirkonda juurdepääsuga Salve tänavalt.

Planeeringus on hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel planeeritud krundil lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- kavandada terviklik linnaruumiline lahendus;
- kavandada erineva kasutusotstarbega hoonestus;
- uushoonestus on inimhõõtmeline ja loob meeldiva tänavaruumi;
- kavandatud hoonestusala suurus võimaldab ehitusprojekti koostamisel paigutada hoone arhitektuursest lahendusest lähtuvalt sobivaimasse asukohta krundil;
- arvestades tuleohutuskujaga.

Planeeringuala hoonestusala ja hoonete paiknemisel on arvestatud läbiviidud arhitektuurivõistluse võidutöö kontseptsiooni, kontaktala ruumilisi arenguid ja perspektiive. Planeeringuala senisest maakasutusest lähtuvalt on hoonestusest vaba ala kaetud kõvakattelise pinnaga, kus haljastatud ala on praktiliselt olematu ja alal kasvavad üksnes mõned üksikud puud.

Planeeritud ärimaa maakasutusega kruntidele ei ole lubatud külaliskorterite ja ärikorterite kavandamine.

Planeeringuala on lahendatud terviklikult ning tasakaalukalt hoonestuse ja avalike alade printsiipi järgival.

Planeeringus on arhitektuursele lahendusele tuginedes määratud krundi maapealne ning maa-alune hoonestusala.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Detailplaneeringu elluviimisel on eesmärk parandada elukeskkonda. Planeeringu lahendus lähtub mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetest ning suurendab ja parandab olemasoleva elukeskkonna väärtusi läbi otstarbeka maakasutuse ja vajadusega tihenda mõistlikus mahus uut loodavat keskuseala. Olemasolevaid hooned renoveeritakse, nt elevaatori hoone ja tootmishoone endine torn, kuid suures ulatuses on vajalik ka tootmishoonete likvideerimine.

Positsioon nr 1 krunt

Positsioon nr 1		Nõmme linnaosa üldplaneering SEGAHOONESTUSALA	detailplaneering HIIU KESKUS
	Krundi ehitusõigus		
	krundi kasutamise sihtotstarve	alal võivad paikneda elamud, ühiskondlikke ehitise, sh. riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.	Ek 85% Ä15% Ek- korterelamu maa Ä- ärimaa Krundile on ette nähtud alajaama ümbertõstmise
	hoonete suurim lubatud arv põhihoone, abihoone	ei ole määratud	1 põhihoone Elevaatorihoone renoveeritakse olemasolevas mahus

			Ülejäänud hooned ja rajatised lammutatakse
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	ei ole määratud		maapealne 1400 m ² maapealse ehitisealuse pinna mahus on rõdud ja varikatused maa-alune 3200 m ²
krundi täisehituse protsent	üldjuhul 50%		20%
krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud. Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad		7148 m ²
hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4 Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.		Kõrgus 47,5m (olemasoleva hoone renoveerimine samas mahus) 12 maapealset korrust 1 maa-alune korrus
Hoonete suurim lubatud brutopind	ei ole määratud		maapealne E 7585 m ² Ä 1030 m ² maa-alune 3200 m ²
Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest. -Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest. -Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. -Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne		Olemasoleva hoone renoveerimine Tuleohutuse kujad on tagatud Valgustusnõude on tagatud Hoonestusala ei paikne naaberkinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit

		hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.	
	Krundi hoonestustihedus	tihedam asustus on keskuste mõjuapiirkonnas. Elanike suurem tihedus on lubatud asumikeskustes. Korterelamute koormusindeksit ei ole segahoonestusalal määratud	1,21
	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonealune pind kokku	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent -korterelamud 30% -muud hooned- üldjuhul kuni 50%	Täisehitus 20% Hoone maapealne ehitisealune pind 1400 m² Hoone maa-alune ehitisealune pind 3200 m²
	Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeksit ja korterite arvu ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12	Krundile on kavandatud ligikaudu 62 korterit
	Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	20%, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus Elamukruntidel (ka juhul kui esimesel korrusel on äripinnad) vähemalt 30% Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt	30 %
	Haljastus, heakord, tänavaäärsed piirded	Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida. Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhekid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule.	Krundil ei kasva puid Dp lahendus näeb ette võimalused madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks krundile. Lahendus täpsustatakse väliruumi projekti koostamisel Piirdeaeda krundi piirile ei kavandada

	Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaied või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntide vaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiad, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.	
--	---	--

Positsioon nr 3 krunt

Positsioon nr 3		Nõmme linnaosa üldplaneering SEGAHOONESTUSALA	detailplaneering HIIU KESKUS
	Krundi ehitusõigus		
	krundi kasutamise sihtotstarve	alal võivad paikneda elamud, ühiskondlikke ehitise, sh. riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.	Ä või Üh 100% Ä- ärimaa Üh- ühiskondlike ehitiste maa Krundile on kavandatud lasteaed

hoonete suurim lubatud arv põhihoone, abihoone	ei ole määratud	1 põhihoone Olemasolevad hooned ja rajatise lammutatakse
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	ei ole määratud	maapealne 570 m ² maa-alune 575 m ²
krundi täisehituse protsent	üldjuhul 50%	35%
krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud. Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad	1645 m ²
hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4 Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.	13m 3 maapealset korrust 1 maa-alune korrus Olemasolevad hooned ja rajatised lammutatakse
Hoonete suurim lubatud brutopind	ei ole määratud	maapealne 1425 m ² maa-alune 575 m ²
Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest. -Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest. -Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. -Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest	Tuleohutuse kuja on tagatud Hoone korruselisus on vahelduv

		lähitudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.	
	Krundi hoonestustihedus	tihedam asustus on keskuste mõjupiirkonnas. Elanike suurem tihedus on lubatud asumikeskustes. Korterelamute koormusindeksit ei ole segahoonestusalal määratud	0,87
	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonealune pind kokku	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent -korterelamud 30% -muud hooned- üldjuhul kuni 50%	33%
	Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeksit ja korterite arvu ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12	Kortereid ei kavandata
	Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	20%, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus Elamukruntidel (ka juhul kui esimesel korrusel on äripinnad) vähemalt 30% Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt	50 %
	Haljastus, heakord, tänavaäärsed piirded	Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida. Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhekid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsastutusi. Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.	Krundil ei kasva puid Piireaad on lubatud lastemäguväljakut ümbritsevale alale

		Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisisesed piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiad, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.	
--	--	---	--

Positsioon nr 4 krunt

Positsioon nr 4		Nõmme linnaosa üldplaneering SEGAHOONESTUSALA	detailplaneering HIIU KESKUS
	Krundi ehitusõigus		
	krundi kasutamise sihtotstarve	alal võivad paikneda elamud, ühiskondlike ehitise, sh. riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.	Ä või Üh 100% Ä- ärimaa Üh- ühiskondlike ehitiste maa
	hoonete suurim lubatud arv põhihoone, abihoone	ei ole määratud	1 põhihoone
	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	ei ole määratud	Maapealne 260 m ² Maa-alune 385 m ²
	krundi täisehituse protsent	üldjuhul 50%	46%
	krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud. Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad	568 m ²
	hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4 Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.	21 m 6 maapealset korrust (olemasolev säiliv hoonemaht) Valdavalt on hooneosa 2-korruseline Ülejäänud hooned ja rajatise lammutatakse
	Hoonete suurim lubatud brutopind	ei ole määratud	365 m ²
	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja	6-korruseline hooneosa on olemasolev säiliv

	alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest. -Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest. -Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. -Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.	kavandatud 2-korruseline hooneosa on uusehitis tuleohutuskujad on tagatud hoone paikneb kavandatud tee poolses osas krundi piiril hoonestusala ei paikne naaberkinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit
Krundi hoonestustihedus	tihedam asustus on keskuste mõjupiirkonnas. Elanike suurem tihedus on lubatud asumikeskustes. Korterelamute koormusindeksit ei ole segahoonestusalal määratud	0,64
Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonealune pind kokku	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent -korterelamud 30% -muud hooned- üldjuhul kuni 50%	46%
Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeksit ja korterite arvu ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12	Kortereid ei kavandata
Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	20%, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus Elamukruntidel (ka juhul kui esimesel korrusel on äripinnad) vähemalt 30% Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt	40%
Haljastus, heakord, tänavaäärsed piirid	Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida. Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhekid ei	Krundil ei kasva kõrghaljastus Krundi piirile ei kavandata piirdeaeda

		ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiad, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.	
--	--	--	--

Positsioon nr 5 krunt

Positsioon nr 5		Nõmme linnaosa üldplaneering SEGAHOONESTUSALA	detailplaneering HIIU KESKUS
	Krundi ehitusõigus		
	krundi kasutamise sihtotstarve	alal võivad paikneda elamud, ühiskondlikke ehitise, sh. riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.	Ek 100% Ek- korterelamu maa
	hoonete suurim lubatud arv põhihoone, abihoone	ei ole määratud	1 põhihoone Olemasolevad hooned ja rajatised lammutatakse
	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	ei ole määratud	Maapealne 535 m ² Maa-alune 1120m ²
	krundi täisehituse protsent	üldjuhul 50%	30%
	krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud. Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad	1757 m ²
	hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4 Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.	15 m 4 maapealset korrust üks maa-alune korrus
	Hoonete suurim lubatud brutopind	ei ole määratud	maapealne 1067 m ² maa-alune 1120 m ²
	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine	uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-,	Korterelamud moodustavad

ning lubatud kaugused kinnistu piirist	taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest. -Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest. -Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. -Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.	planeeringuala põhjaosas terviklahenduse Tagatud on tuleohutuskujad Hoonestusala ei paikne naaberkinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit
Krundi hoonestustihedus	tihedam asustus on keskuste mõjupiirkonnas. Elanike suurem tihedus on lubatud asumikeskustes. Korterelamute koormusindeksit ei ole segahoonestusalal määratud	0,61
Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonealune pind kokku	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent -korterelamud 30% -muud hooned- üldjuhul kuni 50%	30%
Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeksit ja korterite arvu ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12	11 korterit
Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	20%, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus Elamukruntidel (ka juhul kui esimesel korrusel on äripinnad) vähemalt 30% Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt	30%
Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.	Krundil ei kasva kõrghaljastust

	Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhekid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiad, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.	Elamukrundi välisruumi kujundus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel Piirdeaia kavandamist krundi piirile ei ole ette nähtud Krundil paiknev pandus kavandatakse ümbritsevasse keskkonda sobivana maastikukujunduslike ja/või ehituslike võtetega
--	---	---

Positsioon nr 6 krunt

Positsioon nr 6		Nõmme linnaosa üldplaneering SEGAHOONESTUSALA	detailplaneering HIIU KESKUS
	Krundi ehitusõigus		
	krundi kasutamise sihtotstarve	alal võivad paikneda elamud, ühiskondlikke ehitise, sh. riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.	Ek 100% Ek- korterelamu maa
	hoonete suurim lubatud arv põhihoone, abihoone	ei ole määratud	2 põhihoonet Olemasolevad hooned ja rajatised lammutatakse
	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	ei ole määratud	maapealne 730 m ² maa-alune 1460 m ²
	krundi täisehituse protsent	üldjuhul 50%	31%
	krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud. Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad	2374 m ²
	hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4 Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnivate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.	15 m 4 maapealset korrust üks maa-alune korrus
	Hoonete suurim lubatud brutopind	ei ole määratud	maapealne 2134 m ² maa-alune 1460 m ²
	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel	Korterelamud moodustavad planeeringuala

	naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest. -Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest. -Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. -Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.	põhjaosas terviklahenduse Tagatud on tuleohutuskujad Hoonestusala ei paikne naaberkinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit
Krundi hoonestustihedus	tihedam asustus on keskuste mõjupiirkonnas. Elanike suurem tihedus on lubatud asumikeskustes. Korterelamute koormusindeksit ei ole segahoonestusalal määratud	0,90
Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonealune pind kokku	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent -korterelamud 30% -muud hooned- üldjuhul kuni 50%	31%
Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeksit ja korterite arvu ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12	22 korterit kahes hoones (11+11)
Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	20%, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus Elamukruntidel (ka juhul kui esimesel korrusel on äripinnad) vähemalt 30% Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt	35%
Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.	Krundil ei kasva kõrghaljastust

	Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhekid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiad, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.	Elamukrundi välisruumi kujundus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel Piirdeaia kavandamist krundi piirile ei ole ette nähtud
--	---	---

Positsioon nr 7 krunt

Positsioon nr 7		Nõmme linnaosa üldplaneering SEGAHOONESTUSALA	detailplaneering
	Krundi ehitusõigus		
	krundi kasutamise sihtotstarve	alal võivad paikneda elamud, ühiskondlikke ehitise, sh. riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivad väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.	Ek 100% Ek- korterelamu maa
	hoonete suurim lubatud arv põhihoone, abihoone	ei ole määratud	2 põhihoonet Olemasolevad hooned ja rajatised lammutatakse
	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	ei ole määratud	maapealne 730 m ² maa-alune 1420 m ²
	krundi täisehituse protsent	üldjuhul 50%	30%
	krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud. Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad	2472 m ²
	hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4 Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnivate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.	15 m 4 maapealset korrust üks maa-alune korrus
	Hoonete suurim lubatud brutopind	ei ole määratud	maapealne 2134 m ² maa-alune 1420 m ²
	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel	Korterelamud moodustavad planeeringuala

	naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest. -Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest. -Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. -Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.	põhjaosas terviklahenduse Tagatud on tuleohutuskujad Hoonestusala ei paikne naaberkinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit
Krundi hoonestustihedus	tihedam asustus on keskuste mõjupiirkonnas. Elanike suurem tihedus on lubatud asumikeskustes. Korterelamute koormusindeksit ei ole segahoonestusalal määratud	0,86
Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonealune pind kokku	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent -korterelamud 30% -muud hooned- üldjuhul kuni 50%	30%
Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeksit ja korterite arvu ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12	22 korterit kahes hoones (11+11)
Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	20%, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus Elamukruntidel (ka juhul kui esimesel korrusel on äripinnad) vähemalt 30% Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt	40%
Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.	Krundi põhjapiiril kavavad kaks III väärtusklassi puud on säilitatavad

	Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuekid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiad, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.	Elamukrundi välisruumi kujundus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel Piirdeaia kavandamist krundi piirile ei ole ette nähtud
--	--	---

Positsioon nr 8 krunt

Positsioon nr 8		Nõmme linnaosa üldplaneering SEGAHOONESTUSALA	detailplaneering
	Krundi ehitusõigus		
	krundi kasutamise sihtotstarve	alal võivad paikneda elamud, ühiskondlikke ehitise, sh. riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.	Ä 100% Ä - ärimaa
	hoonete suurim lubatud arv põhihoone, abihoone	ei ole määratud	1 põhihoone Olemasolevad hooned ja rajatised lammutatakse
	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	ei ole määratud	maapealne 1030m ² maa-alune 1500 m ²
	krundi täisehituse protsent	üldjuhul 50%	53%
	krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud. Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad	1932 m ²
	hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4 Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.	15 m 4 maapealset korrust üks maa-alune korrus maapealsed korrused on liigendatud 2-3-4
	Hoonete suurim lubatud brutopind	ei ole määratud	maapealne 2550 m ² maa-alune 1500 m ²
	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja	Tagatud on tuleohutuskujad

	alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest. -Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest. -Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. -Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.	Hoonestusala ei paikne naaberkinnistu piirile lähemal kui 4 meetrit
Krundi hoonestustihedus	tihedam asustus on keskuste mõjupiirkonnas. Elanike suurem tihedus on lubatud asumikeskustes. Korterelamute koormusindeksit ei ole segahoonestusalal määratud	1,32
Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonealune pind kokku	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent -korterelamud 30% -muud hooned- üldjuhul kuni 50%	53%
Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeksit ja korterite arvu ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12	Kortereid ei kavandata
Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	20%, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus Elamukruntidel (ka juhul kui esimesel korrusel on äripinnad) vähemalt 30% Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt	20%
Haljastus, heakord, tänaväärsed piirid	Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida. Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhekid ei	

		ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiad, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.	
--	--	--	--

Positsioon nr 9 krunt

Positsioon nr 9		Nõmme linnaosa üldplaneering SEGAHOONESTUSALA	detailplaneering HIIU KESKUS
	Krundi ehitusõigus		
	krundi kasutamise sihtotstarve	alal võivad paikneda elamud, ühiskondlikke ehitise, sh. riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnlikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.	Ek50% Ä 50% Ek- korterelamu Ä - ärimaa
	hoonete suurim lubatud arv põhihoone, abihoone	ei ole määratud	2 põhihoonet Olemasolevad hooned ja rajatised lammutatakse
	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	ei ole määratud	maapealne 1265 m ² maa-alune 1440 m ²
	krundi täisehituse protsent	üldjuhul 50%	44%
	krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud. Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad	2894 m ²
	hoonete suurim lubatud kõrgus	hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4 Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.	15 m 4 maapealset korrust üks maa-alune korrus maapealsed hoonemahud on liigendatud 1-korrus 7m
	Hoonete suurim lubatud brutopind	ei ole määratud	maapealne 2920 m ² maa-alune 1440 m ²

Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest. -Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest. -Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. -Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.	Hoone on plokistatud Lauliku tn 2a kinnistul paikneva hoonega Ette on nähtud tulemüüri rajamise vajadus
Krundi hoonestustihedus	tihedam asustus on keskuste mõjupiirkonnas. Elanike suurem tihedus on lubatud asumikeskustes. Korterelamute koormusindeksit ei ole segahoonestusalal määratud	1,01
Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonealune pind kokku	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent -korterelamud 30% -muud hooned- üldjuhul kuni 50%	44%
Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeksit ja korterite arvu ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12	15 korterit
Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	20%, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus Elamukruntidel (ka juhul kui esimesel korrusel on äripinnad) vähemalt 30% Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt	30%
Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka	Krundil ei kasva kõrghaljastust

		3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida. Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhekid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi. Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaet või hekiga kombineeritud vörkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka vörkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaia, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.	krundi välisruumi kujundus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel Piirdeaia kavandamist krundi piirile ei ole ette nähtud
--	--	---	--

Ehitusõigust ei määrata kruntidele pos nr 2, 10, 11 ja 12.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapind on tasane, absoluutkõrguste vahemik 52.39 – 54.05. Planeeringuala väliruumi lahenduse põhimõtted on välja töötatud arhitektuure projekti koostamisel. Väliruumi reljeefsem osa kujuneb renoveeritava elevaatorihoone lõuna- ja põhja osasse. Ala on terviklik urbanistlik keskuseala.

Kõvakatteliste alade sajuveed on ette nähtud võimalusel reljeefikaldega suunata haljasalale, valdavalt on sajuveed suunatud sademevee või drenaažisüsteemi, samuti on võimalik kasutada kombineeritud lahendusi.

Sademevett ei ole lubatud naaberkinnistutele suunata. Võimalusel imendub sademevesi kohapeal pinnasesse.

Maapinna kõrgused täpsustatakse lähtuvalt väliruumi lahendusest hoonete ehitusprojekti koostamisel.

3.5 Keskonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

Haljastus

Planeeringualal on teostatud Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 vastu võetud määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Läbiviidud inventeerimise materjalid paiknevad Lisade kaustas, lisa nr 3.2. Inventeerimise kokkuvõtteks on välja toodu, et alal kasvab suhteliselt vähe puittaimeliike, haruldasi ja kõrgema väärtusklassi puittaimi alal ei kasva. Puittaimedest esinesid III väärtusklassi puudest kuldkask, harilik saar, arukask, harilik mänd, harilik vaher ja elupuud. Rohuttaimede inventuuri käigus ei leitud haruldasi ega kaitsealuseid taimeliike. Alal kasvasid invasiivsed võõrliigid.

Detailplaneeringu lahendusest lähtuvalt ning puude paiknemisel tehnovõrkude kaitsevööndi alas on ette nähtud puude likvideerimise vajadus. Kokku on ette nähtud likvideerida 7 III-IV väärtusklassi puud. Likvideeritavate puude asendusistutuse vajadus on esitatud allolevates tabelites. Puittaimede ümberistutamist ei ole kavandatud.

Planeeringuala haljaspinna osakaal on tootmisalale iseloomulikult üliväikene. Ala haljastamisel madal- ja kõrghaljastusega on vajalik ehitusprojekti koostamisel koostada terviklik väliruumi projektlahendus volitatud maastikuarhitekti poolt. Projekti koostamisel arvestada haljaspindadena ka garaažipealseid ja maapinnaga otse mitte seotud alasid, et kujundada esteetiline ja funktsionaalne keskuseala. Luua põnev avaliku kasutusega mänguala ning jalgteede ühendused istumisvõimalustega, pöörata tähelepanu soojasarte vältimiseks kasutades varjuandvaid puid ja erinevaid pinnakatteid. Kavandatud jalgteede võrgustik on ühendatud Kitsarööpa raudtee kergliiklusteega ja selle kaudu linna võrgustikuga, et soodustada jalgsi- ja jalgrattal liikumist.

Nõmme linnaosa üldplaneering näeb segahoonestusala haljastuse osakaaluks 20%. Planeeringulahenduses lähtuvalt arhitektuursest kontseptsioonist käsitletakse ala väliruumi ühtse tervikuna, mis näeb ala haljastuse osakaaluks keskmiselt 37%.

Rohefaktori arvutus:

rohefaktori taotlusväärtus - 0,4927

rohefaktori arvutatud väärtus – 0,9115

Kruntide väliruum kavandada hoone kasutusotstarbest lähtuvalt. Soovitatavalt eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike ning võimalusel rajada niidualasid vähendades põetavat murupinna osakaalu. Väliruum peab olema esteetiline ja elurikkust toetav. Väliruumi lahendustes vältida elupuu hekkide kavandamist.

Asendusistutuse arvutuse tabel

POS NR 5

Haljas- tusliku objekti nr.	Puu liik eesti keeles	Objekti nimetus	Diameeter cm	Liigi koefi- tsent k1	Seisukorra ja Dekoratiiv sete omaduste koefitsient k2	Kasvu- koha koefi- tsent k3	Haljas- tuslik väärtus- klass	Haljastus- ühikud (HÜ)
5	Harilik vaher	Üksikpuu	9	1,0	0,2	0,5	IV	5,1*
6	Harilik vaher	Üksikpuu	7	1,0	0,2	0,5	IV	4,0*

POS NR 6

Haljas- tusliku objekti nr.	Puu liik eesti keeles	Objekti nimetus	Diameeter cm	Liigi koefi- tsent k1	Seisukorra ja Dekoratiiv sete omaduste koefitsient k2	Kasvu- koha koefi- tsent k3	Haljas- tuslik väärtus- klass	Haljastus- ühikud (HÜ)
7	Kuldkask	Üksikpuu	8	0,5	0,2	0,5	IV	3,2**

POS NR 10

Haljas- tusliku objekti nr.	Puu liik eesti keeles	Objekti nimetus	Diameeter cm	Liigi koefi- tsent k1	Seisukorra ja Dekoratiiv sete omaduste koefitsient k2	Kasvu- koha koefi- tsent k3	Haljas- tuslik väärtus- klass	Haljastus- ühikud (HÜ)
9	Harilik vaher	Üksikpuu	55	1,0	1,0	0,5	III	45,8**

POS NR 12

Haljas- tusliku objekti nr.	Puu liik eesti keeles	Objekti nimetus	Diameeter cm	Liigi koefi- tsent k1	Seisukorra ja Dekoratiiv sete omaduste koefitsient k2	Kasvu- koha koefi- tsent k3	Haljas- tuslik väärtus- klass	Haljastus- ühikud (HÜ)
K-27	Arukask	2 puud	40; 55 & 42	1,0	1,0	0,5	III	114,1****

PLANGU TÄNAV T1

Haljas- tusliku objekt i nr.	Puu liik eesti keeles	Objekti nimetus	Diameeter cm	Liigi koefi- tsent k1	Seisukorra ja Dekoratiiv sete omaduste koefitsient k2	Kasvu- koha koefi- tsent k3	Haljas- tuslik väärtus- klass	Haljastus- ühikud (HÜ)
13	Harilik mänd	Üksikpuu	19	2,5	1,0	0,5	III	25,3****
14	Harilik mänd	Puude rühm	19&19	2,5	1,0	0,5	III	50,7****

Haljastusühikuid kokku 248,2.

Märkus: Likvideerimise põhjus *- paikneb hoonestusalas; **- paikneb kavandatud kõnniteel,

*** - paikneb kavandatud sõiduteel, **** - paikneb tehnovõrgu kaitsevööndis

Arvutusega saadud haljastusühikute arv on esialgne ning täpsustub raieloa menetluse käigus.

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid on ette nähtud kergesti teenindatavale ja juurdepääsetavale alale.

Jäätmekonteinerid on ühe variandina ette nähtud paigutada katusealustesse prügimajadesse. Konteineritele juurdepääs on tänavatasapinnalt. Jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Teise variandina on võimalik paigutada süvakogumismahutid. Konteinerite paiknemine täpsustatakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

Ehitamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise raames. Lammutamisel tekkivate jäätmete hinnangulised kogused määratakse ära lammutusprojekti, mis koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist, kuid enne esimeste hoonete ehitamise algust.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- sõidukite juurdepääs alale on kavandatud Lauliku tänavalt;
- planeering näeb ette uue kvartalisese tee kavandamise (pos nr 10 krunt);
- kavandatud tupiktänavalt on tagatud juurdepääsud kruntidele ning maa-alustele parkimiskorrustele;
- kavandatud pos nr 10 võõrandatakse Tallinna linnale avalikuks tänavaks;
- Lauliku tänav on kahesuunaline tee;
- uus kavandatud tänav (pos nr 10) on kahesuunaline kohalik tee- asumisisene tee, tupiktee ümberpööramis ala suurus on 12x17m;
- jalgratturid liiklevad pos nr 10 krundil sõidukitega samal sõiduteel;
- kavandatud on pikiparkimiskohad;
- valdav osa parkimiskohtadest paiknevad maa-alusel parkimiskorruksel - kavandatud on parkimismaja mis teenindab planeeringuala. Parkimismaja kasutuskord ja servituudivajadusel määratakse ehitusprojekti koostamisel;
- kavandatud on kergliiklejate ühendustee Kitsarööpa tee jalg- ja kõnniteega.

Parkimise lahendus ning kohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti hoone kasutusotstarbest ning kehtivast parkimise normatiivist lähtuvalt.

Parkimiskohtade normatiivi arvutamisel on aluseks Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega nr 723 vastuvõetud Tallinna parkimisnormatiiv. Planeeringuala paikneb normatiivi kohaselt rohelises tsoonis (sb/80-40).

Parkimisnormatiivi arvestamisel on planeeringu koostamisel lähtutud järgnevast:

- parkimiskohtade normi vähendamine teenuste kättesaadavuse ja sotsiaalse infrastruktuuri argumenti arvestades. Lasteaed ja kool on 1,2 km jalgsikäigu kaugusel;
- pendelrände vähendamise argumenti arvestades. Keskuseala ärimaa osakaal on 33%;
- avaliku parkimismaja 300 m kaugusel. Planeeringus on suur osa parkimiskohtasid kavandatud maa-alusele parkimiskorruksel. Parkimiskohad on ühiskasutuses ja neile ei ole seatud eraomandit. Parkimishoone kasutusluba on väljaarendamise esimeses etapis väljaehitamisel;
- positsioon nr 1 krundi hoone on rekonstrueeritav hoone, millele parkimisnormatiivi ei rakendata, parkimisnormatiiviks arvestatakse sb/80;

- positsioon nr 3 krundile kavandatud lasteaia teenindamiseks on avaliku tänavamaal (Plangu tänaval) 5 parkimiskohta, millest 2 kohta on puudega inimese sõiduki parkimiskohad.

Kavandatud parkimine

Normatiivsed parkimiskohad vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega 723 kinnitatud parkimisnormatiivile

Planeeringuala paikneb rohelises tsoonis: sb/80-40 = parkimiskoht

pos. nr.	hoone tüüp	korterite arv	Brutopind m ²	Normatiivse te kohtade vajadus	planeeritud parkimiskoht krundil
1	äriruumidega korterelamu	62	8615/80	108	95
3	ühiskondlik hoone või ärihoone	-	1800/300	6	6
4	äri või ühiskondlik hoone	-	365/50	7	14
5	korterelamu	11	5335/50	89	117
6		22			
7		22			
8	ärihoone	-	2550/40	64	42
9	äriruumidega korterelamu	12	2920/60	49	49
10*	-	-	-	-	8
Plangu tänav*	-	-	-	-	4
	KOKKU			323	335

Põhijoonise liikluslahendus (sõidutee, kõnniteede ja parkimiskohtade paiknemine) on põhimõtteline lahendus ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

*- Plangu tänava 4 parkimise kohta on avalikud parkimiskohad, teenindavad mh ka pos nr 3 lasteaeda ja ei ole normatiivsete parkimiskohtadena arvestatud.

*- Pos nr 10 krundile kavandatud parkimiskohad on avalikud parkimiskohad ja ei ole normatiivsete parkimiskohtadena arvestatud.

Jalgrataste parkimisnormi arvutus

pos. nr.	Objekt	rattaparkimis-normatiiv*	korterite arv kokku	normatiivne rattaparkimiskohtade arv krundil	planeeritud rattaparkimiskohti
1	Elamu/äri	1 koht /korter 1/100 sb m ²	62	62 10	72
3	ühiskondlik hoone või ärihoone	1/100 sb m ²	-	18	18

4	Äri või ühiskondlik hoone	1/100 sb m ²	-	4	4
5	elamu	1 koht /korter	11	11	11
6	elamu	1 koht /korter	22	22	22
7	elamu	1 koht /korter	22	22	22
8	ärihoone	1/100 sb m ²	-	26	26
9	Elamu/ äri	1 koht /korter 1/100 sb m ²	12	12 14	26
	KOKKU				201

* -vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 järgi.

Jalgratta parkimiskohtade asukoht täpsustatakse ehitusprojektis, parkimiskohad paiknevad krundil.

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis. Projekti koostamisel täpsustada koostöös võrguvaldajatega liitumispunktide paiknemine. Võrguettevõtetele kuuluma hakkavad tehnovõrgud ja nende liitumispunktid paigutada avalikule või kaasomandisse jäävale kinnistule.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti koostamise normatiivse baasi valikul on lähtutud heast projekteerimistavast ja Eesti Vabariigis kehtivas normdokumentatsioonist. Kõik ehitustööd tuleb teha vastavuses allpool esitatud dokumentidega:

- Eesti Vabariigi seadused, valitsuse määrused ja otsused;
 - Kohalike võimuorganite otsused, kehtivad nõuded;
 - Järelevalve- ja kontrollorganite otsused ja juhised;
 - Eesti Vabariigis tööde teostamise ajal kehtivad standardid- kui ei ole teisiti määratud käesoleva töö seletuses või joonistel:
- EVS 812-6:2012 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus või vastab samalaadsele nõudele;
 - Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“;
 - EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk või vastab samalaadsele nõudele;
 - EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk või vastab samalaadsele nõudele;
 - EVS 843:2016 Linnatänavad. Osa 10 Tehnovõrgud või vastab samalaadsele nõudele;
 - ÜVK seadus;
 - Ehitusseadustik.

Tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda EHS §70 lg 6 põhimõttest: kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni sh sademevee kanalisatsiooni torustike väljaehitamine toimub vee-ettevõtte ja arendaja vahel sõlmitava liitumislepingu alusel ja tingimustel ning ulatub vajadusel väljaspoole planeeringuala.

3.7.1 Veevarustus

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTS' i TALLINNA VESI 14.10.2024 tehnilised tingimused PR/2449020-1.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Olemasolev dn50 TER torustik Lauliku tänaval on planeeritud välja vahetada de110 torustiku vastu, et tekiks de110 ringistus, tekkivalt ringistuselt toimub planeeringuala olmevee liitumine ühisveetorustikuga. Moodustatavatele kinnistutele on ette nähtud liitumispunktid.

Tagatav planeeringuala vooluhulk on 8,82 l/s – olmevesi.

Välistulekustutusvesi 15 l/sek on tagatud Pärnu mnt T-1302 hüdrandist.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud PE PN10 plasttorudest, paigaldussügavus min. 1,8 m maapinnast.

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 220 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

3.7.2 Reoveekanaliseatsioon

Planeeringu VK osa koostamisel on aluseks võetud AKTSIASELTS' i TALLINNA VESI 14.10.2024 tehnilised tingimused PR/2449020-1.

Planeeringuala reovesi on planeeritud juhtida Lauliku tn de200mm, reoveekanaliseatsiooni. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

3.7.3 Sademeveekanaliseatsioon, drenaaž

Sademevee ja drenaažvee juhtimine reoveekanaliseatsiooni ei ole lubatud. Sademeveelahendus täpsustatakse projekti koostamisel: pinnasesse immutamise lahendused ja/või liigvete suunamine pumpamisel Lauliku tn de 200 sademeveetorustikku. Arvutuslik sademevee kogus planeeritud alal 225 l/s. Planeeritud ala drenaaži- ja sademevee suunamisel ühisvõrku on vajalik vooluhulgad ühtlustada ja arvestada AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehniliste nõuetega.

3.7.4 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 04.10.2024 tehnilistele tingimustele nr 39197521.

Planeeringulahendus näeb ette kruntidele liitumispunktid sidevarustuse tagamiseks olemasolevast k2481 sidekaevust. Planeeritud on liitumispunktid kruntidele.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

3.7.5 Soojusvarustus

Soojavarustuse lahendus liitumiseks Utilitase kaugküttega ei kavandata. Piirkonnas puudub kaugküttevõrk ning lähimas liitumispunktis ei ole piisavalt vaba võimsust. Soojusvarustus hoonetes lahendatakse lokaalsete lahendustena. Projektlahenduse koostamise lähtutakse tänavapäevastest innovaatilistest ning keskkonnasäästlikest lahendustest. Soojusvarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Soojusvarustuse lõplik lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

3.7.6 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 24.09.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 482677.

Planeeringuala elektrivarustuse tagamine on planeeritud olemasolevast rekonstrueeritavast alajaamast. Elektrivarustus on ette nähtud rekonstrueeritava hoonesisese trafoalajaama baasil pos nr 1 krundil (trafod kuni 2x1000kVa). Alajaama trafo- ja jaotlaruumide ukseid peavad avanema tänavale või parklasse, et sinna oleks tagatud juurdepääs. Sisseehitatud alajaama tööjooniste koostamisel tuleb arvestada Elektrilevi OÜ normdokumendiga P387 "Nõuded hoonetes paiknevatele elektripaigaldistele (ehitatavas hoones)". Alajaam paikneb koormuskeskmes. Planeeritud kruntide hoonestuse teenindamiseks on kavandatud 0,4 kV ringtoitega maakaabelliinid. Planeeritud on jaotus- ja liitumiskilbid kruntidel.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojektis.

3.7.7. Välisvalgustus

Detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta tänavavalgustuse lahendust Lauliku tänaval. Planeeritud pos nr 8 krunt on transpordimaale välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel autotee äärde, lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitatavalt üle 70°) juures on 0 cd. Kui valgusti ei vasta sellele, siis tuleb seda varjestada.
- Valgusallikad peavad olema varustatud eredust vähendavate kontrollseadmetega.
- Valgusallika intensiivsus ei tohi olla liiga suur, et silma kohanemisvõime pimedatel aladel oleks kõrge.
- Valgustid peavad väljastama silmale sobiva spektraaljaotusega valgust.
- Ükski valgustusseade ei tohi olla paigaldatud selliselt, et tekib pimestumise oht, et see häirib kohalikke elanikke või seda pole tehtud efektiivselt.
- Üldjuhul on keelatud kasutada elavhõbe-kvartslampe, kiirvalgusteid ja vilkuvas režiimis valgusteid.
- Keelatud on kasutada energiat raiskavaid ja liiga suure võimsusega lampe, kerakujulise kupliga lampe, mille ülemine poolsfäär pole läbipaistmatu.
- Ehitiste valgustamine peab toimuma suunaga ülevalt alla. Kui seda pole võimalik teha, siis peab valgustatud ala piir asuma kuni 1 meetri kaugusel objekti servast.
- Hoonete valgustamiseks ei tohi kasutada pöörlevaid, liikuvaid ja vilkuvaid valgusallikaid.
- Kõik välisvalgustid peavad olema päevasel ajal välja lülitatud.
- Kuna piirkond on oluline nahkhiirte toitumisala, siis vältimaks valgustuse negatiivset mõju, tuleks kõnniteedel, tee äärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid pöösaid.
- Puuvõrasid ja pöösaid ei tohi valgustada nahkhiirte aktiivsuseperioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuala näeb senise suletud tööstusala territooriumi avamist ja ka avalike alade kujundamist loodavale keskusealale.

Planeeringulahendus loob võimalused võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestava ruumilise keskkonna kujundamiseks. Kavandatud on tasakaalustatud maakasutuse ja kasutusfunktsioonidega ruumiline keskkond, kus sidus teedevõrgustik tagab mugavad juurdepääsud ja turvalise liikumise ka 8-80 aastastele.

Ala läbiv kõnniteede võrgustik loob ühenduse Pärnu maantee ja Kitsarööpa tee vahelises lõigus. Elevaatori kvartali väliruumi kujundus on läbimõeldud kõnniteed võrgustiku ja puhkealadega- erinevas vanuses elanikele ning kvartalis viibijatele. Avaliku kasutusega üldkasutatava maa krundile on ette nähtud lastemänguväljaku rajamine.

3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Kehtivad kitsendused:

- Planeeringualale ulatub [ehitusseadustiku](#) § 73 lõikest 1 tulenevalt raudtee kaitsevöönd, mis on 30 meetrit rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest.
- Planeeringuala jääb [ehitusseadustiku](#) § 120 ja 121 ning kaitseministri 26. juuni 2015 määruse nr 16 „[Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta](#)“ § 2 ja 3 kohaselt riigikaitse ehitise piiranguvööndisse.
- Planeeringuala jääb [ruumiandmete seaduse](#) §-de 25 ja 26 ning keskkonnaministri 28. juuni 2013 määruse nr 50 „[Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord](#)“ § 17 kohaselt geodeetilise märgi kaitsevööndisse.
- Planeeringuala asub [maapõueseaduse](#) § 7 ja 89 kohaselt Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumis.

Planeeritud kitsendused:

- tehnovõrkude kaitsevööndi ulatused
- isikliku kasutusõigusega ala linna kasuks pos nr 1, 12 krundidel, pos nr 1 ca 450 m² ja pos nr 12 ja ühendus Kitsarööpa tee kergliiklusteega ca 456 m²
- pos nr 2 antakse üle Nõmme Linnaosa Valitsusele. Krunt on avaliku kasutusega üldkasutatav maa. Pos nr 2 krundi suurus on 1796 m².

3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Kavandatud linnaruumiline terviklahendus on liigendatud ja inimõõtmeline ning mitmeotstarbelise uushoonestuse ja atraktiivse ja turvalise välisruumiga. Piirkonna maamärgina säilib elevaatori hoone, mis on ette nähtud renoveerida.

Detailplaneeringu lahendus on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidele ja Nõmme linnaosa üldplaneeringule:

- kavandatud lahendus on läbimõeldud ja terviklik;
- senise tööstusala terviklahenduse ja mitmeotstarbelise maakasutuse kavandamine;
- sidusa jalgteedevõrgustiku väljaarendamine;
- kavandatud lahendus on koostatud linnaosa üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt;
- kavandatud on kvaliteetse linnaruumi põhimõtteid arvestav lahendus;
- kavandatud on piirkonnale sobilik maakasutus ja ala jagamine kruntideks;

- ette on nähtud ala heakorrastamine ja kruntide sihtotstarbeline kasutamine ning keskusale omaselt mitmefunktsiooniliste hoonete ehitamine. Planeeringus on määratud kruntide maakasutuse sihtotstarbed;
- planeeringus on hoonestatavatele kruntidele määratud ehitusõigus. Kavandatud on hoonestusalad. Seatud on arhitektuurinõuded, mis tagavad maamärgilise elevaatorihoone renoveerimise ning kõrge arhitektuurse lahendusega uushoonestuse kavandmise;
- kavandatud on läbimõeldud juurdepääs, mille lahendus lähtub olemasolevast juba välja ehitatud juurdepääsuteest Lauliku tänavalt;
- planeeritud on kruntide parkimise põhimõtteline lahendus;
- planeeritud on tehnovõrkude varustatuse põhimõtteline lahendus;
- planeeritud on kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus.

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

Lähipiirkonna linnakeskkonnale mõjub positiivselt senise tootmisala maakasutusega piirkonna väljaarendamine multifunktsionaalseks äri- ja elamualaks läbimõeldud liikluslahenduse ja lastemänguväljaku ala kavandamisega.

Planeeringu elluviimisel:

- kavandatakse sidus jalgteede ja kergliiklusteede võrgustik. Paraneb ala juurdepääsetavus;
- suurendatakse haljastatud pinna osakaalu ja piirkonna elurikkust;
- luuakse eeldused meeldiva tänavaruumi kujundamiseks;
- luuakse eeldused kogukondlikuks tegevuseks nii välisruumis kui hoonetes;
- äri- ja ühiskondlike hoonete kasutusotstarbed peaksid soosima tegevusi ja teenuseid mis on vajaliku piirkonna elanike teenindamiseks;
- korrastatakse planeeritud ala ja tagatakse üldine heakord. Kõvakattelise tootmisala asemele istutatakse uued puittaimed ja põõsagrupid. Hooldatud ja kasutuses krunt suurendab piirkonna turvatunnet;
- võetakse kasutusele mahajäetud krundid, et vältida valglinnastumist;
- kujundatakse välisruum haljastusprojekti alusel, õuealale istutatakse madal- ja kõrghaljastust, mis loob atraktiivse linnakeskkonna;
- on loodud eeldused ehitada kõrge arhitektuurse väärtusega hooned;
- ala väljaarendamine vabaaja veetmist toetava piirkonnana, milles on avalik mänguväljakute ala ning erinevad ärimaa maakasutamise võimalused- kohvikud, kogukondlikud kokkusaamiskohad jm;
- ala kujuneb välja piirkondlikuks tõmbekeskuseks- hea kõnni- ja jalgratta teede sidusus ja juurdepääsetavus. Ühistranspordi liinivõrgu tihendamine looks veel paremad eeldused alale juurdepääsuks;
- piirkondliku keskuse arengule aitab kaasa hea jalgteede ning kergliiklusteede ühenduse loomine mis vähendab isikliku sõiduki kasutamise vajadust;
- kavandatud ärihoonete esimesed korrused on võimalik luua kohalikele elanikele suunatud teenuseid pakkuvaid kaubandus- ja teeninduspindeid.

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

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

4.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded on:

- kõik hoonete ja avaliku ruumi lahendused (välja arvatud pos nr 9) kooskõlastada KOKO arhitektid OÜ-ga kui detailplaneeringu aluseks oleva arhitektuurivõistluse võidutöö autoriga;
- katusekalle: 0-35 kraadi;
- katusematerjal: rullmaterjal, plekk jm;
- välisviimistlus: klaas, krohv, kivi, keraamika, puit jm naturaalsed materjalid;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid ehitistega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- ärihoonete esimesele/teisele korrusele näha ette kohalikule tõmbekeskusele kohased eelkõige kohalikele elanikele suunatud teenuseid pakkuvad kaubandus- ja teeninduspinnad;
- elevaatori rekonstrueerimiseks korterelamuks tuleb tagada endise tööstusmiljöö säilimine ning rekonstrueerimise järgselt peab olema loetav elevaatori algne säilitatav konstruktsioon, viimistlus vms elemendid. Lahenduse kontseptsioonist peab välja tulema, et tegu ei ole uue hoonega vaid rekonstrueeritava hoonega;
- tehnoseadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuuriga ja paigutatud hoone mahtu.

Arhitektuurinõuded koostas Raivo Kotov, KOKO arhitektid OÜ.

4.1.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Koostada terviklik väliruumi lahendus, sh uushaljastuse paiknemine, mänguväljakute lahendus. Projekti koostamisse tuleb kaasata volitatud Maastikuarhitekt;
- Väikevormid lahendada terviklikult hoonete arhitektuurse lahendusega;
- Väliruumi lahendused on eridisainlahendused;
- Projektis esitatakse katete materjalid, väikevormide kujundus ja tootekirjeldused;
- Ehitusprojekti koostamisel teede (sh kergliiklusteede), parkimiskohtade, parkimiskohtadele juurdepääsuks manööverdusruumi, panduste (laius ja kalded) ning muude liiklusrajatiste projekteerimisel võtta aluseks Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Pos nr 5 krundi panduse lahendus projekteerida maastikukujunduslike ja ehituslike võtetega ümbritsevasse väliruumi sobiva lahendusena;
- Projekti koostamisel võtta aluseks Nõuded ehitusprojektile, RT I, 18.07.2015, 7.

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist;
- näha ette esimesele või keldrikorrusele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste ja kärude hoiustamiseks;
- esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus ja mänguväljak, mille koostamisse tuleb kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt;
- ehitusseadustiku § 651 alusel näha ette elektriauto laadimistaristu;
- ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalametiga;
- hoonete ehitamisel kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonikaitse meetmete mitte rakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;

- sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavalikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
- olmejäätmete kogumiskohtade kavandamisel arvestades hoonestus kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personalile kasuks;
- jalgratta parkimiskohti näha ette vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 14 heakskiidetud Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028;
- täpsustada hooned, mille maa-alusele korrusele on vajalik ehitada varjend, arvestades projekti koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega;
- ehitusaegse vibratsiooni mõju leevendamiseks tuleb kinni pidada kehtivast sotsiaalministri 17. mai 2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- Olmejäätmete kogumiskohtade juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane (arvestada, et standardse jäätmeveoki mass on 26t). Ehitusprojekti staadiumis arvestada, et olmejäätmete kogumiseks tuleb planeerida ruum vähemalt 5 erineva mahuti jaoks: segaolmejäätmed, biojäätmed, paber ja kartong, plast- ja metallpakendid, klaaspakend;
- Enne hoonete rajamist tuleb kontrollida territooriumi pinnase puhtust vältimaks võimalikke edasisi saastest tulenevaid keskkonnariske. Kuna planeeritav ala on valdavalt tööstuspiirkond, siis tuleb ehitusprojekti staadiumis detailplaneeringuga hõlmatud katastriüksustel teostada reostusuuring. Uuring ja uuringu lähteülesanne tellida selleks vastavat pädevust omava ettevõtte poolt, arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja keskkonnauuringutega;
- Tänavale rajatavad parkimiskohad on kellaajaliselt piiratud lühiajalised avalikult kasutatavad parkimiskohad;
- Puude istutamisel tuleb arvestada, et oleks tagatud nende kasvuruum vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ standardile ning Tallinna Linnavalitsuse määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.

4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti koostatud piirkonda sobiv terviklik välisruumi lahendus. Krundi välisruumi lahendus ja istutatavate taimede liigiline koosseis ja istutusala määrata haljastusprojekti. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused hoonest, tehnovõrkudest ja teedest. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid.

Keskkonna ja kommunaalameti ettepanek: soovitatavalt valida pos nr 6 ja 7 põhjapoolsele küljele pinnasele sobivad liigid. Projekteerida haljastus mitmerindelise (kõrg- ja madalhaljastus) ja eelistada igihaljaid liike.

Puude istutamisel tuleb arvestada Tallinna Linnavalitsuse määrust nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.

Alale on koostatud keskkonnaseisundi hinnang. Hinnangu koostas Lemma OÜ, vt. Lisa 3.4. Ala ülevaatamisel ei avastatud probleemseid kohti ja reostusuuringu läbiviimist ei peetud vajalikuks. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvesse võtta uuringu ettepanekuid:

-Ehitustööde teostamise omanikujärelevalve töösse tuleb kaasata keskkonnaspetsialist, kellel on reostunud pinnase likvideerimise tööde kogemus;

- Juhul, kui kaevamistöode käigus vahepeal tuvastatakse visuaalset või olfaktorset pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja erandkorras otsustada koos keskkonnapetsialistiga sellise pinnase edasine käitlemine. Igasugune kaevetööde (reostunud pinnas) täiendav vajadus määratletakse tööde teostamise käigus tuginedes visuaalsele vaatlusele, lõhnadele ja vajadusel täiendavate pinnaseproovide analüüsitulemustele.

- Vajalik on tagada säilivate puude ehitusaegne kaitsmine, seda nii tüve- kui juurekaitsed ja vältida maapinna tihenemist puu(-de) kasvualal.

- Pärast ehitustööde lõppu tuleb pädeva isiku poolt koostada saneerimisaruanne, mis esitatakse Tallinna Linnaplaneerimise Ametile edastamiseks Tallinna Strateegiakeskusele.

Puude likvideerimisel tuleb jälgida, et rakendub asendusistutuse kohustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021. a määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Kehtestatud korra kohaselt ei pea asendama V väärtusklassi puid ning põõsaid ja viljapuid.

Ehitusaluse kasvupinnase käitlemine tuleb läbi viia vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Näha ette mahutid olmejäätmete kogumiseks liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Mahutid peavad paiknema kõva kattega alusel.

Olemasolevate hoonete/rajatiste lammutamise ja ümberehitamise nõuded

- Lammutus- ja ehitustööde ajal tuleb kinni pidada kehtestatud müratasemetest, lähtudes Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Lammutamisele kuuluvad hooned/rajatised tuleb tööde ajaks piirata piirdeaiaga.
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleb lammutuse käigus konstruktsioone pritsida veega.
- Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmed tuleb ladustada vastavalt jäätmekavale ja sorteerida liikidesse nende tekkekohal.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab tekkivaid jäätmeid käitlema vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.
- Hoonete/rajatiste lammutamisel peab kaitsma läheduses kasvavate puude tüvesid ja juurestikku-puid ei tohi kahjustada.

4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

- Telia sideehitise kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS§70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistustele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <http://www.telia.ee/ehitajate-portaal>. Info tööloa saamiseks telefoninumbril: 6524000;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks;
- ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Ehitusprojekti koostamisel suurendada ala kuni Lauliku -Kivimäe tn ristmikuni. Veevarustuse ning

reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh. kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;

- Tänavavalgustuse- jm postid ei tohi asuda kergliiklusteede vabas liikumiskoridoris.

4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Hoone projekteerida siseministri 30.03.2017 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ määratud tulepüsivusklassile vastavalt.

Hoone tulepüsivusklass määrata vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ järgi. Kavandatud hoone tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojekti. Planeeritud hoone välise tuletõrje kustusvee vajadus määrata hoone projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkeseptsiooni pindaladele.

Väliskustusvesi 15 l/sek on tagatud Pärnu mnt T-1302 hüdrandist.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7_Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

Päästeteenistuse sõidukitel on tagatud vaba juurdepääs ning ümberpööramise võimalus transpordimaa krundil.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Päästeamet juhendist „Ruumiline planeerimine“ ja teistest Päästeameti juhenditest.

4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud ja transpordimaa valgustada. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoone ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.

Keskusealal elavad elanikud ja ka päevasel ajal viibivad töötajad suurendavad pideva kohalviibimisega ala turvalisust.

5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Nõmme linnaosa üldplaneering

Nõmme linnaosa üldplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 03.05.2021 otsusega nr 106. Linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala segahoonestusala.

Üldplaneeringus on määratud linnaehituslikud lisasuunised:

Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi, arhitektuuri stiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.

Hoonete kavandamisel tuleb arhitektuursete ja mahuliste võtetega tagada linnaruumiliselt sujuv üleminek segahoonestusala külgnevatele teise juhtotstarbega aladele.

Plaanimatavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.

Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile.

Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust ja linnaelu aktiivsust.

Rohke külastajate arvuga uute hoonete asukoha valikul tuleb lähtuda eesmärgist luua jalakäijatele mugav ühendus tihedamate elamualadega, siduda need võimalikult hästi ühissõidukipeatustega ning rajada koos keskusega selle vahetusse ümbrusesse inimsõbralik avalik hajumisruum. Olemasolevad kaubanduskeskused tuleb võimalikult sujuvalt ja turvaliselt siduda ühissõidukipeatuste ja avaliku jalakäigualaga.

Hiiu keskus – üldjoontes tuleb lähtuda Hiiu elevaatori ala struktuurplaanist. Struktuurplaan on olemuselt linnaruumilise arengu ettepanek, mis on lisaks üldplaneeringu maakasutustingimustele üldiseks aluseks piirkonna edasisele arengule, sh detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimustele. Struktuurplaan on üldplaneeringu lisa, mida ei kehtestata koos üldplaneeringuga. Struktuurplaani lahendust võib edaspidi täiendada ja täpsustada, lähtudes vajadusest ja kinnistuomanike soovidest. Kui soovitatav lahendus erineb ruumiliselt struktuurplaanist, tuleb vajaduse korral anda laiemale alale uus lahendus, mis arvestab ala perspektiivse arenguga ja on linnaruumiliselt toimiv.

Hiiu elevaatori alale on lubatud nüüdisaegsemad arhitektuursed (eri)lahendused. Soovitatav on sinna kavandada suuremad kauplused, spordi-, büroo- ja konverentsihooned. Alal on lubatud jätkata senist tootmis- ja laondustegevust ning laiendada keskkonnaohutut tootmist tingimusel, et see ei avalda naaberkinnistutele soovimatut mõju.

Elamuid on lubatud ehitada Vääna tänava äärde ning ala lääneosas endise elevaatori ja Peeter Suure merekindluse ringdepoo lähipiirkonda. Viimases on elamud lubatud vaid suurema ala planeerimisel ja tingimusel, et elamisfunktsiooni osakaal ei ole üldjuhul suurem kui 50% brutopinnast, tagatakse haljastuse nõutav osakaal, koostatakse võimalike liiklusprobleemide analüüsiks liiklusuuring ning korraldatakse arhitektuurikonkurss, et linnaruumiline ja arhitektuurne lahendus oleks võimalikult kvaliteetne.

Harkumetsa tee ja Vääna tänava vahelisel alal on lubatud kuni kolmekorruselised hooned.

Detailplaneeringu lahendus on arvestanud linnaosa üldplaneeringu põhimõtetega ja on sellega vastavuses.

Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korralduses 18.02.2025 nr 137 „Salve tn 5, Salve tn 7, Lauliku tn 2c ja Lauliku tn 2b ning Kitsarööpa tee T11 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Nõmme linnaosas“ määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:

3.1 *Kavandada planeeritavale alale Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohane asumikeskus ja näha ette mitmekesine kasutusfunktsioon. Määrata elamufunktsiooniks 50-70% ja äri/ettevõtlus- ja sotsiaalfunktsiooniks 30-50%;*

Esitatud tingimusega on arvestatud. Detailplaneeringus on moodustatud krundid, mille maakasutuse sihtotstarve ja ehitusõigus on p. 3.3 ja põhijoonise ehitusõiguse tabelis esitatud, tabelis on ka eraldi välja toodud elamu ja ärimaa maapealsed suletud brutopinnad.

Äri/üldkasutatava hoone maa maakasutuse osakaal kruntidel pos nr 1, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 8 ja pos nr 9 on 33% planeeritud brutopinnast. Elamumaa maakasutuse osakaal kruntidel pos nr 1, pos nr 5, pos nr 6 ja pos nr 7 ja pos nr 9 on 67% planeeritud brutopinnast.

3.2 *arendusalale tuleb kavandad vähemalt 6-rühmaline lasteaed. Detailplaneeringu vastuvõtmisel peab olema selgus, milliste kulutustega peavad osapooled arvestama ning mis on planeeringu realiseerimise eelduseks;*

Esitatud tingimusega on arvestatud. Positsioon nr 3 krundile on kavandatud 6- rühmaline lasteaed. Kokkulepped sõlmitakse detailplaneeringust huvitatud isiku ja Tallinna linnavalitsuse vahel enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

3.3 korterite arv määrata vastavalt Nõmme linnaosa üldplaneeringule ning kavandada vähemalt 95 m² hoone maapealse osa suletud brutopinda ühe korteri kohta, ülejäänud osas kavandada piirkonda teenindavad äripinnad korterelamutes;

Esitatud tingimus on täidetud ja kavandatud korterile on suletud brutopinda vähemalt 95 m².

Detailplaneeringus on ehitusõigus korterite ehitamiseks kavandatud kruntidele pos nr 1, 5, 6, 7 ja 9. Positsioon nr 1 elumumaa maapealse bruto osakaaluks on määratud 7585 m² ja korterite arvuks 62, mis arutuslikult on $7585/62 = 122,33\text{m}^2$ keskmiselt suletud brutopinda korteri kohta.

Positsioon nr 5 elumumaa maapealse bruto osakaaluks on määratud 1067 m² ja korterite arvuks 11, mis arutuslikult on $1067/11 = 97\text{m}^2$ keskmiselt suletud brutopinda korteri kohta.

Positsioon nr 6 elumumaa maapealse bruto osakaaluks on määratud 2134 m² ja korterite arvuks 22, mis arutuslikult on $2134/22 = 97\text{m}^2$ keskmiselt suletud brutopinda korteri kohta.

Positsioon nr 7 elumumaa maapealse bruto osakaaluks on määratud 2134 m² ja korterite arvuks 22, mis arutuslikult on $2134/22 = 97\text{m}^2$ keskmiselt suletud brutopinda korteri kohta.

Positsioon nr 9 elumumaa maapealse bruto osakaaluks on määratud 1460 m² ja korterite arvuks 15, mis arutuslikult on $1460/15 = 97\text{m}^2$ keskmiselt suletud brutopinda korteri kohta.

3.4 ärihoonete kavandamisel arvestada üldplaneeringu tingimustega, et esimesel/teisel korrusel peavad olema kohalikule tömbekeskusele kohased eelkõige kohalikele elanikele suunatud teenuseid pakkuvad kaubandus- ja teeninduspinnad;

Esitatud ettepanekuga on arvestatud, lisatud on nõue ehitusprojekti koostamiseks seletuskiri p. 4.1.1

3.5 elevaatori rekonstrueerimiseks korterelamuks tagada endise tööstusmiljöö säilimine ning rekonstrueerimise järgselt peab olema loetav elevaatori algne säilitatav konstruktsioon, viimistlus vms elemendid. Lahenduse kontseptsioonist peab välja tulema, et tegu ei ole uue hoonega vaid rekonstrueeritava hoonega;

Esitatud ettepanekuga on arvestatud. Elevaatori renoveerimisprojekt on koostamisel. Lisatud on nõue ehitusprojekti koostamiseks seletuskirja p. 4.1.1.

3.6 pandused kavandada valdavalt hoone mahtu;

Esitatud ettepanekuga on arvestatud ja pandused on kavandatud hoone mahtu. Pandused on kavandatud kruntidele positsiooniga nr 5, 8 ja 9 Põhijoonisel, joonisel nr 2, on võimalik näha panduste paiknemist. Siinkohal on oluline märkida, et detailplaneering näeb ette põhimõttelise lahenduse ka panduste paiknemise osas. Täpne panduse asukoht selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

3.7 hoonestusalade määramisel arvestada olemasolevate tehnovõrkude kaitsevöönditega ning vajadusel lahendada nende ümbertõstmise vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;

Detailplaneeringu lahenduses on eraldi välja toodud tehnovõrkude kaitsevööndi ulatused nii joonisel nr 2 Põhijoonis kui joonisel nr 3 tehnovõrkude koondplaani ning seletuskirjas p.3.9. Detailplaneeringu lahendus on koostöös võrguvaldajatega koostatud. Tellitud on tehnilised tingimused, millega on võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalides tallinna planeeringute registris.

Viited võrguvaldajate tehnilistele tingimustele on Lisade seletuskirja lisas nr 2:

- Lisa 2.1 on Elektrilevi tehnilised tingimused;
- Lisa 2.2 on AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused;
- Lisa 2.3 on Telia Eesti AS tehnilised tingimused;
- Lisa 2.4 on AS Utilitas tehnilised tingimused

Lisade seletuskirjas Tabelis nr 2 on esitatud teave planeeringu koostöö kohta

3.8 anda tehnovõrkude lahendus. Põhijoonisel peavad olema tähistatud nii olemasolevad (likvideeritavad/säilitatavad) kui planeeritavad liitumispunktid kõigi tehnovõrkudega;

Esitatud tingimusega on arvestatud, vt joonis nr 3 Tehnovõrkude koondplaan. Detailplaneeringu lahendus on võrguvaldajatega koostöös koostatud.

Põhijoonisel on joonise loetavuse huvides välja toodu kaitsevööndi ulatused. Tehnovõrkude lahendus koos tingmärkide selgitusega on esitatud joonisel nr 3 Tehnovõrkude koondplaan. Tehnovõrkude koondplaan asub seletuskirja lõpus alapeatükis II Joonised.

3.9 planeeritavatesse hoonetesse kavandada varjend, arvestades detailplaneeringu koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega;

Esitatud tingimusega on arvestatud, seatud on nõue ehitusprojekti koostamiseks, p. 4.2.

3.10 planeeringu koostamisel tagada parkimine vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtivale parkimisnormatiivile. Parkimine tagada omal krundil, näidates parkimise põhimõtted;

Esitatud tingimusega on arvestatud. Uus parkimisnormatiivi arvestus toetab lahendust, milles parkimine ei pea paiknema omal krundil. Maa-alust parkimist käsitletakse parkimishoonena milles kohad ei ole seotud konkreetse korteri või äripinnaga.

Planeeringus on normatiivsete parkimiskohtade arvutus esitatud seletuskirja p. 3.6 tabelis ning joonisel nr 2 Põhijoonis ehitusõiguse tabelis. Normatiivsete parkimiskohtade vajadus on 323 ja planeeritud on 335 parkimise kohta, millest 12 kohta on tänavamaal avalikult juurdepääsetavad.

3.11 jalgrattateede ning jalgrataste parkimiskohtade lahendus peab vastama Tallinna Linnavalitsuse 11.oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetele;

Esitatud tingimusega on arvestatud. Seletuskirjas p. 3.6 on esitatud tabeli kujul kruntide kaupa normatiivsete jalgrataste parkimise kohtade vajadus ja planeeritud kohad.

3.12 arvestada üldplaneeringu kohase perspektiivse rattaliikluse ühendusega Lauliku ja Harku tänavate vahel;

Esitatud tingimusega on arvestatud. Planeeringualale on kavandatud Lauliku ja Kitsarööpa tee vaheline rattaliikluse ühendus. Kavandatud on seada isiklik kasutusõigus linna kasuks pos nr 1 ja 12 kruntidel.

3.13 koostada piirkonna terviklik haljastuse ja liikluslahendus. Alale juurdepääsude tagamiseks teha koostööd Kaitseliidu ja ümbritsevate kinnistute omanikega. Arvestada juurdepääsuga Salve tn 3 ja 3d kinnistutele;

Detailplaneering näeb ette senise tootmisala arendamise keskusealaks, milles on suurem rõhk jalgsi- ja jalgratastel liiklejatele. Salve tn 5 ja Salve tn 7 kinnistutele ei ole seatud kitsendusi millega peaks tagama Salve tn 3 ja 3d juurdepääsu, nendele kinnistutele toimub juurdepääs naaberkinnistutelt, kuna piirnevate kinnistute omanikud omavad mitmeid kinnistuid. Keskuseala väljaarendamisel ei ole mõeldav tuua piirkonda teenindavat transporti, mis ei teeninda keskuseala, oluliseks on peetud piirkonna turvalisust ja vältida läbisõite.

Salve tn 3 ja 3d kinnistutele on tagatud juurdepääs jalakäijatele ja jalgratturitele.

Detailplaneeringus on lisaks liikluslahenduse põhimõtetele esitatud ka põhimõtteline haljastuse lahendus. Alale on kavandatud võimalikud kõrg- ja madalhaljastuse alad, samuti alad mis on maa-aluse parkimisala pealsed, mille väliruumi kujundamisele tuleb ka tähelepanu pöörata et ala oleks terviklikult läbimõeldud. Planeeringus on seletuskirja p. 3.5 välja toodud nõue tervikliku väliruumi kavandamiseks, mille koostamisel peab olema kaasatud volitatud maastikuarhitekt.

3.14 koostada liikluse analüüs (sh. modelleerimine), mis arvestab nii olemasoleva kui ka lisanduva liikluskoormusega;

Detailplaneeringu alal ning lähipiirkonna liikluse analüüsimiseks ja modelleerimiseks on koostatud liiklusanalüüs. Analüüsi koostas liiklusinsener Tarmo Sulger. Analüüsi tulemustega on võimalik tutvuda lisade kaustas lisa 3.1.

3.15 määrata läbiv tänav (Elevaatori põik) avalikuks tänavaks;

Detailplaneeringus kavandatud pos nr 10 on avalik tänav. Positsioon nr 10 ei olnud võimalik läbivaks Elevaatori põik tänavaks kavandada piirneva kinnistu omaniku vastasseisu tõttu. Positsioon nr 10 krunt tagab juurdepääsu positsioon nr 1, 4, 5, 6, 7 ja 8 kruntidele. Detailplaneeringust huvitatud isik pooldeb sidusa tänavavõrgustiku kavandamist, positsioon nr 10 transpordimaa krunt loob selleks eeldused.

3.16 tagada vajalik tänavaruumi laius: sõidutee ja kergliiklusteed tuleb tänavaruumis eraldada, näha ette tänavahaljastus ning ruum tänavavalgustuse ja muude, sh. liikluskorraldusvahendite postide paigaldamiseks. Piisava tänavamaa laiuse tagamisel võib kaaluda üksikute lühiajaliste parkimiskohtade kavandamist. Kavandada vähemalt 2,5 m laiused kõnniteed;

Planeeringu koostamisel on arvesse võetud Tallinna tänavatüüpide juhendmaterjali. Lauliku tänava äärde on kavandatud kõnnitee mõlemale poole sõiduteed. Tänavahaljastuse kavandamine ei ole võimalik kuna alal paiknevad tehnovõrgud.

Kõnniteede laiused on 1,5 - 3 m. Planeeringualal on urbanistlik lahendus, mis on tiheda kõnniteede võrgustikuga lahendatud ja varieeruvate laiustega. Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline lahendus mis täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel. Ehitusprojekti nõuded on seatud p. 4.2

3.17 elamute kavandamisel tuleb rajada kergliiklusteed nii Salve tänavale, Plangu tänavale, Lauliku tänavale kuni Pärnu maanteeeni. Lauliku tänavalt on veokite juurdepääs riigikaitsemaale, mistõttu tuleb kergliiklejatele näha ette sõidukite liiklusest eraldatud kergliiklusteed;

Detailplaneeringuala on algatamise korraldusega määratud ja planeeringut ei koostata Salve tänavale. Detailplaneering näeb ette Plangu ja Lauliku tänavatele kuni Pärnu maanteeeni 3m ja 1,5m laiuse kõnnitee kavandamise, mis on sõiduteest eraldatud haljasribaga. Tagatud on sidusa kõnnitee- ja jalgrattatee võrgustik ja ühendused Pärnu maantee ja Kitsarööpa teega. Detailplaneeringu lahendus loob võimaluse sõidutee ühendamiseks Salve tänavaga. Kavandatud on pos nr 10 krunt, mis on tupiktee.

3.18 kavandavad teed, tänavad ja muude liiklusrajatiste parameetrid ning haljastuse kasvuruum peab vastama Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneeringus on Lauliku tänava sõidutee kattelaiuseks määratud 6,5 m ja kõnniteede laiuseks kahel pool sõiduteed 3 m ja 1,5m.

3.19 tagada planeeringualal minimaalselt Nõmme linnaosa üldplaneeringujärgne haljastuse maht, tuua välja vastav võrdlus. Tuleb krundil näidata säilitatava ja istutatava kõrghaljastuse paiknemine;

Detailplaneeringus on esitatud võrdlus linnaosa üldplaneeringuga kõigis punktides, sh haljastuse mahuga. Seletuskirja p. 3.2. Koostatud on dendroloogiline inventuur ja esitatud on asendusistutuse vajadus kui puud ei ole võimalik säilitada. Detailplaneeringu lahenduses on esitatud põhimõtteline väliruumi lahendus ja madal- ning kõrghaljastuse võimalikud kasvualad. Detailplaneeringu lahendus on põhimõtteline lahendus. Täpne väliruumi lahendus koostatakse ehitusprojektis

3.20 kompaktselt kavandatud haljastuse osakaal kogu planeeritaval alal minimaalselt 30%. Tagada igal rajataval kinnistul oma kompaktnel haljasala;

Ettepanekuga on arvestatud. Detailplaneering on keskuseala planeering, loodud on võimalused kompaksete haljasalade kavandamiseks eelkõige elamumaa kruntidel. Planeeringuala keskmine haljastuse osakaal on 37%. kruntide kaupa on haljastuse osakaal esitatud joonis nr 2 põhijoonise ehitusõiguse tabelis ja seletuskirjas p 3.2 tabelis.

3.21 esitada rohefaktori metoodika arvutus lähtudes Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 14 kinnitatud „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“ seatud eesmärkidest;

Seletuskirja p. 3.5 on esitatud rohefaktori arvutus. Läbiviidud rohefaktori arvutuses on arvatud väärus 0,9115 – taotlusväärus 0,4927 on tagatud.

3.22 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtades. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Sademeveet naaberkinnistutele ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid;

Ettepanekuga on arvestatud, sademevee lahenduse osas on tehtud koostööd TALLINNA VESI AS'iga. Detailplaneeringu koostamiseks on tellitud võrguvaldaja tehnilised tingimused, vt. lisa 2.2 ja võrguvaldaja on esitanud arvamuse, vt. lisa 1.2.3. detailplaneeringu lahendusele on arvamuse esitanud KeKo, vt. lisa 1.4.4: Märkused puuduvad. Silver Riige (veekeskond).

3.23 koostada liiklusest ja lähipiirkonna tootmisaladelt tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartidega, nii hetkel kui ka prognoositavas olukorras. Tööstusmüra osas soovitage mõõdistada ka maksimaalseid müratasemeid planeeringualal. Töö koostamisel lähtuda Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;

Keskkonnamüra põhjustatud mürataseme hindamine on koostanud Akukon Eesti OÜ, töö nr 250593-1-A, vt Lisa nr 3.3. ja töö nr 250593-M01-30959-A, vt. Lisa 3.6.

Mõõtmistulemused tehti kahel korral- 15.04.2025 ja 07-08.11.2025.

15.04.2025 mürauringu kokkuvõte: Peamine müraallikas, mis planeeringualale levib on liikluse müra. Hiiu viljaelevaatori DP alale ulatub perspektiivse 2030+ liikluse müra alusel Plangu tänava ääres päevasel ajal kuni 60-64 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal kuni 55-59 dB müraindikaatori Ln

samatugevustsoon. Planeeringu sisealale ulatub päevasel ajal <55 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal <45 dB müraindikaatori Ln. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liikluse müra piirväärtus on täidetud päevasel (65 dB) ja öisel (60 dB) ajavahemikul. Planeeringualale on ette nähtud lasteaed. Soovitame lasteaia vaikust nõudvad ruumid ja õueala planeerida tiheda liiklusega sõiduteest eemale. Võimalusel valida koht, kus on täidetud päevasel ajavahemikul liikluse müra sihtväärtus 55 dB.

07-08.11.2025 toimus Nõmme malevkonna suurem kogunemine ja mõõtmistulemuste kokkuvõtteks on välja toodud et päevase ja öise ajavahemiku müra hinnatud tase täidab III kategooria tööstusmüra päevase ja öise aja normtasel (65/50dB). Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on ala määratud keskusealaks, mis vastab III kategooria keskuse maa-alale.

3.24 hinnata detailplaneeringu ala kõrval asuva Plangu tn 4 kinnistul toimuva riigikaitse tegevusega kaasnevat müra mõju detailplaneeringu alal. Planeerida planeeritava alal kinnistute ehitusõigus selliselt, et võetakse arvesse Plangu tn 4 kinnistu kasutamisspetsiifikat - kõrvalolevate kinnistute hoonestamine ja kasutamine tuleb planeerida selliselt, et see ei mõjutaks Plangu tn 4 kinnistu kasutamist vajadust ja kasutamise eesmärgi ning ei tooks kaasa nende tegevuste piiramist;

Keskkonnamüra põhjustatud müra taseme hindamise on koostanud Akukon Eesti OÜ, töö nr 250593-1-A, vt Lisa nr 3.3 ja töö nr 250593-M01-30959-A, vt Lisa 3.6.

Mõõtmistulemused tehti kahel korral- 15.04.2025 ja 07-08.11.2025.

15.04.2025 mürauringu kokkuvõte: Peamine müraallikas, mis planeeringualale levib on liikluse müra. Hiiu viljaelevaatori DP alale ulatub perspektiivse 2030+ liikluse müra alusel Plangu tänava ääres päevasel ajal kuni 60-64 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal kuni 55-59 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon. Planeeringu sisealale ulatub päevasel ajal <55 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal <45 dB müraindikaatori Ln. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liikluse müra piirväärtus on täidetud päevasel (65 dB) ja öisel (60 dB) ajavahemikul. Planeeringualale on ette nähtud lasteaed. Soovitame lasteaia vaikust nõudvad ruumid ja õueala planeerida tiheda liiklusega sõiduteest eemale. Võimalusel valida koht, kus on täidetud päevasel ajavahemikul liikluse müra sihtväärtus 55 dB.

07-08.11.2025 toimus Nõmme malevkonna suurem kogunemine ja mõõtmistulemuste kokkuvõtteks on välja toodud et päevase ja öise ajavahemiku müra hinnatud tase täidab III kategooria tööstusmüra päevase ja öise aja normtasel (65/50dB). Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on ala määratud keskusealaks, mis vastab III kategooria keskuse maa-alale.

3.25 teostada insulatsioonianalüüs, et saada ülevaade, kuidas mõjutab olemasolev 12-korruselise hoone insulatsioonikustust nii olemasolevate kui kavandatavate elamute ja mänguväljakute suhtes. Planeeritava alal, kui ka lähedusse jäävatel elamualadel tuleb tagada piisav insulatsioon vastavalt Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;

Koostatud on insulatsioonianalüüs. Vt Lisa 3.5. Koostaja ConArte OÜ, töö nr 425. Analüüsi kokkuvõtteks on välja toodud, et olemasolev 12 korruselise hoone ei mõjuta olemasolevaid elamuid, mis jäävad piisavalt kaugemale. Positsioonile 3 kavandatud võimaliku lasteaia puhul on võimalik mõju vaid läänefassaadi põhjapoolse nurga läheduses, kuid mõju ei ole oluline ja on tagatud juhendi kohane insulatsiooni kestus. Positsioonile 4 kavandatud hoone puhul on hoone läänefassaad praktiliselt olematu insulatsiooni kestusega kuid ida- ja lõunafassaadilt on tagatud juhendi kohane insulatsiooni kestus. See võimaldab päikese valguse kestusele tundlike kasutusotstarbeid kavandada arvestades eeltoodut. Positsioonidele 5 ja 6 kavandatud korterelamute puhul on tagatud juhendi kohane insulatsiooni kestus.

3.26 ehitusaegse vibratsiooni mõju leevendamiseks tuleb kinni pidada kehtivast sotsiaalministri 17. mai 2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;

Seatud on nõue ehitusprojekti koostamiseks, p.4.2.

3.27 näidata olmejäätmete kogumise lahendus. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ §-s 21 sätestatud nõudeid. Avalikult kasutatavatele aladele tuleb planeerida avalikuks kasutamiseks mõeldud prügikastid, mis võimaldavad eraldi koguda vähemalt 3 eri liiki jäätmeid (biojäätmed, pakendijäätmed, segaolmejäätmed);

Planeeringu põhijoonisel on võimalikud olmejäätmete konteinerite asukohtade asukohad märgitud, täpsed paiknemised antakse ehitusprojekti koostamisel. Seletuskirja p. 3.5 käsitletakse jäätmekäitlust.

3.28 Detailplaneeringu koostamisel tehtavad uuringud:

3.28.1 teostada planeeringuala Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 vastu võetud määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;

Koostatud on dendroloogiline hinnang. Hinnangu koostas Ülle Jõgar. Töö nr 9/24. Vt. Lisa 3.2.1 ja Lisa 3.2.2

Haljastuse ja heakorra teemat käsitletakse seletuskirja p. 3.5

Planeeringualal on teostatud Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 vastu võetud määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Läbiviidud inventeerimise materjalid paiknevad Lisade kaustas, lisa nr 3.2. Inventeerimise kokkuvõtteks on välja toodu, et alal kasvab suhteliselt vähe puittaimi liike, haruldasi ja kõrgema väärtusklassi puittaimi alal ei kasva. Puittaimedest esinesid III väärtusklassi puudest kuldkaas, harilik saar, arukask, harilik mänd, harilik vaher ja elupuud. Rohutaimede inventuuri käigus ei leitud haruldasi ega kaitsealuseid taimeliike. Alal kasvasid invasiivsed võõrliigid.

3.28.2 Koostada kinnistu keskkonnaseisundi ülevaatus aruanne. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada ka planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhiseid edasisteks tegevusteks. Keskkonnaseisundi ülevaatus võib teha selleks vajalikku kogemust ja tegevuslube omav ettevõtte. Jääkreostusega objektid tähistada tugiplaanil ning näha ette reostuse likvideerimine enne ehitustööde algust;

Koostatud on keskkonnaseisundi ülevaatus aruanne, vt. Lisa 3.4. ülevaate koostaja on Lemma OÜ. Aruandes on välja toodud, et visuaalsel ülevaatusel probleemseid kohti, kus võiks kindlasti olla ülenormatiivset pinnasereostust, ei tuvastatud. Eksperdi hinnangul reostusuuringu tegemist planeeringu koostamise käigus ei peetud vajalikuks. Ettepanek on ehitustööde teostamise ajal kaasata keskkonnaspetsialist, kellel on reostatud pinnase likvideerimise kogemus. Aruandes on toodud tööde järjekord juhul kui reostunud pinnas siiski avastatakse.

Planeeringus on arvestatud:

Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

- Planeeritud parkimiskohtade mõõtmed on vastavuses standardi soovitudele;

Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028

- Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2028, vt. seletuskirja ptk. 3.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Tallinna tänavatüüpide juhend

- Lauliku tänav ja pos nr 10 krundile kavandatud tee on kohalik tee.

Tallinna jäätmehoolduseeskiri

- Jäätmekonteinerite orienteeruvad asukohad on määratud ptk. 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted. Nõuded jäätmete sorteerimiseks on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Hoone projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend;

- Nõuded insolatsioonile on seatud seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

Likvideeritavate puude asendusistutuste vajadus on arvatud vastavalt määrusele, vt. seletuskirja ptk. 3.5 haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt määrusele. Hoonestusala on määratud naaberkruntidel asuvatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks ja põhijoonis.

Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegiale aastani 2030“.

- Koormuse vähendamiseks ühisorustikele on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks, Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks, vt. ptk. 4.2. Kavandatud on võimalikult palju sadevett hajutada planeeringuala haljasalale ning uue kraavilahendusega suunata osaliselt liigveed lõunapiiril paiknevasse olemasolevasse kraavi.

Eesti standardile EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

- Kavandatud hoonete ja ümbritseva linnakeskkonnaga ühendatud liikumistee lisavad alale elavust ja kontrolli avaliku ruumi üle. Atraktiivne maastikudisain suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest, vähendades seega kuriteohirmu. Peamisteks meetmeteks on hoone sissepääsude valgustamine ning atraktiivse maastikukujunduse ja arhitektuuri rajamine. Nõuded turvalisuse tagamiseks on toodud ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Planeering on kooskõlas järgmiste uuringutega:

Liiklusuuring, vt. lisa 3.1

Koostatud on detailplaneeringuala liiklusuuring. Uuringu kokkuvõttena on välja toodud, et planeeringuala objektid võib rajada olemasolevat teedevõrku kasutades. Eraldi alapunktidenä on esitatud ülevaade ja ettepanekud ühistranspordi korraldamise osas. Ettepanek on parandada bussiliiklust ning avada uus liin mis ühendaks Laagri-Pääskula otse kesklinnaga.

Teostatud on ristmike läbilaskvuse arvutused nii olemasoleva kui perspektiivisena 2030+ kui detailplaneeringu lahendus on ellu viidud.

Dendroloogiline hinnang, vt. lisa 3.2.1 ja lisa 3.2.2

Koostatud on dendroloogiline hinnang. Hinnangu koostas Ülle Jõgar. Töö nr 9/24

Haljastuse ja heakorra teemat käsitletakse seletuskirja p. 3.5

Planeeringualal on teostatud Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 vastu võetud määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Läbiviidud inventeerimise materjalid paiknevad Lisade kaustas, lisa nr 3.2. Inventeerimise kokkuvõttena on välja toodu, et alal kasvab suhteliselt vähe puittaimede liike, haruldasi ja kõrgema väärtusklassi puittaimi alal ei kasva. Puittaimedest esinesid III väärtusklassi puudest kuldkaas, harilik saar, arukask, harilik mänd, harilik vaher ja elupuud. Rohutaimede inventuuri käigus ei leitud haruldasi ega kaitsealuseid taimeliike. Alal kasvasid invasiivsed võõrliigid.

Keskkonnamüra hinnang, vt. lisa 3.3 ja helirõhutaseme mõõtmine, vt. lisa 3.6

Mõõtmistulemused tehti kahel korral- 15.04.2025 ja 07-08.11.2025.

15.04.2025 mürauringu kokkuvõte: Peamine müraallikas, mis planeeringualale levib on liikluspüra. Hiiu viljaelevaatori DP alale ulatub perspektiivse 2030+ liikluspüra alusel Plangu tänava ääres päeval ajal kuni 60-64 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal kuni 55-59 dB müraindikaatori Ln samatugevustsoon. Planeeringu sisealale ulatub päeval ajal <55 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon ja öisel ajal <45 dB müraindikaatori Ln. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 II kategooria liikluspüra piirväärtus on täidetud päeval (65 dB) ja öisel (60 dB) ajavahemikul. Planeeringualale on ette nähtud lasteaed. Soovitame lasteaia vaikust nõudvad ruumid ja õueala planeerida tiheda liiklusega sõiduteest eemale. Võimalusel valida koht, kus on täidetud päeval

ajavahemikul liikluspüra sihtväärtus 55 dB.

07-08.11.2025 toimus Nõmme malevkonna suurem kogunemine ja mõõtmistulemuste kokkuvõttena on välja toodud et päevase ja öise ajavahemiku müra hinnatud tase täidab III kategooria tööstuspüra päevase ja öise aja normtasel (65/50dB). Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale on ala määratud keskusealaks, mis vastab III kategooria keskuse maa-alale.

Keskkonnaseisundi hinnang, vt lisa 3.4

Koostatud on keskkonnaseisundi ülevaate aruanne, vt. Lisa 3.4. ülevaate koostaja on Lemma OÜ. Aruandes on välja toodud, et visuaalsel ülevaatusel probleemseid kohti, kus võiks kindlasti olla ülenormatiivset pinnasereostust, ei tuvastatud. Eksperdi hinnangul reostusuuringu tegemist planeeringu koostamise käigus ei peetud vajalikuks. Ettepanek on ehitustööde teostamise ajal kaasata keskkonnaspetsialist, kellel on reostatud pinnase likvideerimise kogemus. Aruandes on toodud tööde järjekord juhul kui reostunud pinnas siiski avastatakse.

Insolatsioonianalüüs, vt. lisa 3.5

Koostatud on insolatsioonianalüüs. Vt Lisa 3.5. Koostaja ConArte OÜ, töö nr 425. Analüüsi kokkuvõttena on välja toodud, et olemasolev 12 korruseline hoone ei mõjuta olemasolevaid elamuid, mis jäävad piisavalt kaugemale. Positsioonile 3 kavandatud võimaliku lasteaia puhul on võimalik mõju vaid läänefassaadi põhjapoolse nurga läheduses, kuid mõju ei ole oluline ja on tagatud juhendi kohane insolatsiooni kestus. Positsioonile 4 kavandatud hoone puhul on hoone läänefassaad praktiliselt olematu insolatsiooni kestusega kuid ida- ja lõunafassaadilt on tagatud juhendi kohane insolatsiooni kestus. See võimaldab päikese valguse kestusele tundlike kasutusotstarbeid kavandada arvestades eeltoodut. Positsioonidele 5 ja 6 kavandatud korterelamute puhul on tagatud juhendi kohane insolatsiooni kestus.

II Joonised

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