

DP045910

Töö nr: 13/22

Huvitatud isik: **Restate Property Developers OÜ**

Vabaduse pst 174b

10917 Tallinn

**Oliver Tiidus**

+372 518 3460

oliver.tiidus@restate.ee

Tellijä: **Tallinna Linnaplaneerimise Amet**

reg kood 75023823

Vabaduse väljak 7, Tallinn 15198

## RABA TN 37 KINNISTU DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

**RUUM JA MAASTIK OÜ**

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

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

ruumilise keskkonna planeerija

maastikuarhitekt

Tallinn

2025

## Sisukord

<b>SISUKORD</b>	<b>1</b>
<b>I SELETUSKIRI</b>	<b>2</b>
<b>1. Koostamise alused ja lähtedokumendid</b>	<b>2</b>
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	2
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	2
<b>2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus</b>	<b>4</b>
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	4
<b>3. Planeeringus kavandatu kirjeldus</b>	<b>5</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	5
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted	10
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	14
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	15
3.7.1 Veevarustus	15
3.7.2 Reoveekanaliseerimine	15
3.7.3 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž	16
3.7.4 Sidevarustus	16
3.7.5 Soojusvarustus	16
3.7.6 Elektrivarustus	17
3.7.7 Välisvalgustus	17
3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	18
3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	18
3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	18
3.11 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	19
<b>4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded</b>	<b>19</b>
4.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded	19
4.1.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	20
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	20
4.3 Keskkonnakaitsealased nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	21
4.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	22
4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks	23
4.6 Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	23
<b>5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele</b>	<b>24</b>
<b>II JOONISED</b>	<b>29</b>

## I Seletuskiri

### 1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 09.11.2022 korraldus nr 986 „Raba tn 37 kinnistu detailplaneeringu algatamine Nõmme linnaosas“
- 27. septembri 2021 taotlus nr DP045910 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 27.06.2022 nr 3-6/36;
- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus number 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;
- Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungil protokolliga nr 41 heakskiidetud „Tallinna Rattastrateegia 2018-2028“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Tallinn 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;
- Maapõueseadus RT I, 10.11.2016;
- Tallinna sademevee strateegia aastani 2030;
- Eesti Projekteerimisnormid ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus;
- Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 11. veebruar 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“;

- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldamise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustused“;
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107 „Tallinna 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 20.09.2022 tehnilised tingimused nr 425079;
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI 04.10.2022 tehnilised tingimused nr PR/2253901-1;
- Telia Eesti AS 11.11.2022 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37295846.

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest uuringutest:

- Raba 37 Tallinn Haljastuse inventeerimise aruanne. Koostas Grün-E, töö nr 300522-1. 30.05.2022;
- Raba tn 37 planeeringuala kaitstavate taimeliikide ja invasiivsete võõrliikide inventuur. Koostaja Lemma OÜ taimeökoloog Elle Rajandu. 28.07.2022;
- Kinnistu Raba tn 37 (78404:408:6110) kahepaiksete inventuur. Koostaja zooloog PhD Priit Zingel mai, juuni 2022.

## 2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Tallinna Linnavalitsuse 09.11.2022 korraldusega nr 986 „Raba tn 37 kinnistu detailplaneeringu algatamine Nõmme linnaosas“ määratud planeeritud ala suurus on 0,46 ha.

Planeeritud ala asub Nõmme linnaosas Pääsküla asumis. Planeeritud ala piirneb Raba tänavaga, põhjast ja idast elumumaa kinnistutega ning lõunasse jääb üldkasutatava maa kinnistu. Vahetus läheduses on endine Pääsküla prügila ja praegu tegutsev Pääsküla jäätmejaam.

### 2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk on Nõmme linnaosa üldplaneering põhimõtetest lähtuva detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu lahendus ruumilise arengu eesmärgi arvestavalt peab olema läbimõeldud ning terviklik. 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 kinnistu jagamine kruntideks, kruntide maakasutuse sihtotstarvete ning elumumaa kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on samuti haljastuse, juurdepääsutee ja parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahenduse väljatöötamine.

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

- heakorrastamata kinnistu sihtotstarbeline kasutusele võtmine;
- hea elu- ja looduskeskkonna kujundamine;
- pereelamute kruntide moodustamine;
- juurdepääsu kavandamine elumumaa kruntide teenindamiseks;
- elumumaa krundile ehitusõiguse määramine;
- elumumaa krundile kahe korteriga pereelamu kavandamine. Korterite kavandamisel lähtuda Nõmmele traditsioonilisest lahendusest, et korterid paiknevad erineval korrusel ja juurdepääs on kavandatud ühiskasutatavast esikust või trepikojast. Korterid võivad paikneda kõrvuti kui väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomulikke tunnuseid ei kasutata;
- sobivas proportsioonis ja kõrgusega hoone kavandamine;
- põhihoone paiknemisel lähtuda ees- taga- ja külgaia kaugustest;
- elumumaa krundi väliruumi kujundamisel lähtuda traditsioonilise aedlinna lahenduspõhimõtetest;
- uushaljastuse kavandamisel lähtuda Nõmmele iseloomulikest välisruumi lahendusest ning puu ja põõsaste liikidest.

### 3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeringus on ette nähtud moodustada Raba tn 37 kinnistust kolm elamumaa maakasutusega krunti ja üks transpordimaa krunt elamumaa kruntidele juurdepääsu tagamiseks. Moodustatud elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus pereelamu ja kahe korteriga elamu ehitamiseks.

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud alal hõlmab 100% elamumaa sihtotstarbega Raba tn 37 kinnistut. Planeeritud alale jääb ka 100% transpordimaa sihtotstarbega Tallinna linna omandis olev Raba tänav T3 kinnistu osa.

Raba tn 37 kinnistust moodustatakse kolm elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt. Planeeritud alale jääva transpordimaa kinnistu piire ja sihtotstarvet ei ole ette nähtud muuta. Elamumaa kruntide minimaalne suurus on 1200m<sup>2</sup>. Planeeritud transpordimaa krunt pos nr 4 määratakse avalikuks kasutamiseks ja antakse tasuta üle Tallinna linnale.

#### 3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritud hoonestusala asukoha ja suuruse määramisel on arvestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu põhimõtteid. Hoonestusala on pos nr 1 krundil kavandatud suurem, mis võimaldab projekteerimise staadiumi täpsustada väärtusliku kõrghaljastuse säilimise võimalusi ning tingimusi leidmaks hoone ehitamiseks sobivaim asukoht hoonestusalal.

Planeeringus on hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamisel arvestatud:

- kahe korteriga pereelamute planeerimisel on arvestatud, et korterid tuleb üldjuhul kavandada Nõmme traditsioonilise lahendusena eri korrustele ning luua korteritesse sissepääs maja ühiskasutatavast esikust või trepikojast. Kõrvuti paiknevate korterite lahendusi võib kaaluda vaid juhul kui väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomulikke tunnuseid ei kasutata;
- et kavandatud põhihoone kõrgus on kuni 8,5 meetrit ning kuni 2-korrust;
- et krundil on tagatud minimaalselt 50% haljastuse osakaalu säilimine ja/või uue haljastuse rajamise võimalused;
- et kavandatud hoone ehtisealune pind krundil moodustab krundi täisehituse protsendiks 11-18%;
- et krundi hoonestustihedus on vahemikus 0,23- 0,37;
- et parkimiskohad on kavandatud planeeritud juurdepääsu tee poolsele alale.

### 3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

#### Positsioon nr 1 krunt

Positsioon nr 1		Nõmme linnaosa üldplaneering	Raba tn 37 kinnistu detailplaneering
	Krundi ehitusõigus		
	- krundi kasutamise sihtotstarve	Pereelamute ala (Ep), kahe korteriga elamu	Elamumaa, üksikelamu (EE)
	- hoonete suurim lubatud arv põhihoone abihoone	Põhihoone ja abihooned	1 põhihoone*
	- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Suurim lubatud ehitisealune pind või krundi suurim täisehituse protsent lähtub krundi suuruses	155 m <sup>2</sup>
	- hoonete suurim lubatud kõrgus	11 m, põhimahu räästas või parapett 8m. täiskorruste arv 2, sellele võib lisanduda põhikorrusest olulisemalt väiksema pinnaga (ca 1/3 alumisest korrusest) katusekorrus; abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5m, räästas või parapett 4m abihooned võivad olla ühekorruselised	Suurim lubatud põhihoone kõrgus 8,5 m (46.0 ABS) Suurim lubatud põhihoone korruselisus kuni 2 maa-pealset korrust ja üks maa-alune korrus
	Hoonete suurim lubatud brutopind	Ei ole määratud	310m <sup>2</sup> maa-pealne 155m <sup>2</sup> maa-alune
	Krundi hoonestustihedus	Ei ole määratud	0,26
	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	Jagatava elamukrundi minimaalsuurus on 2400m <sup>2</sup> ja uue elamukrundi minimaalsuurus on 1200m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
	1001-1300m <sup>2</sup> suuruse krundi suurim lubatud hoonestusalune pind	240m <sup>2</sup>	155m <sup>2</sup>
	Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	50%	50%
	Heki suurim lubatav kõrgus krundi piiril	1,5m	1,5m

	Põhihoone paiknemine moodustatud krundi piirist	eesaed 5m taga- ning külgaed 6m	eesaed 5m taga- ning külgaed 6-16m
	Abihoone võimalik paiknemine plokistatult krundi piiril **	lubatud eesaed 5m taga- ja külgaed 4m	Abihoone ehitusõigust detailplaneeringus ei ole määratud

\*- märkus: Lubatud on kavandada ka ainult põhihoone, ilma eraldi abihoonet ehitamata. Sel juhul kavandatakse vajaliku hoiuruumid põhihoonesse

\*\* - krundi piirile lähemale kui 4m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.

### Positsioon nr 2 krunt

Positsioon nr 2		Nõmme linnaosa üldplaneering	Raba tn 37 kinnistu detailplaneering
	Krundi ehitusõigus		
	- krundi kasutamise sihtotstarve	Pereelamute ala (Ep), kahe korteriga elamu	Elamumaa, kahe korteriga elamu (EE2) Kuni 2 korterit krundil
	- hoonete suurim lubatud arv põhihoone abihoone	Põhihoone ja abihooned	1 põhihoone*
	- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Suurim lubatud ehitisealune pind või krundi suurim täisehituse protsent lähtub krundi suuruses	220 m <sup>2</sup>
	- hoonete suurim lubatud kõrgus	11 m, põhimahu räästas või parapett 8m. täiskorruste arv 2, sellele võib lisanduda põhikorrusest olulisemalt väiksema pinnaga (ca 1/3 alumisest korrusest) katusekorrus;  abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5m, räästas või parapett 4m  abihooned võivad olla ühekorruselised	Suurim lubatud põhihoone kõrgus 8,5 m (45.6 ABS)  Suurim lubatud põhihoone korruselisus kuni 2 maapealset korrust ja üks maa-alune korrus
	Hoonete suurim lubatud brutopind	Ei ole määratud	440m <sup>2</sup> maapealne 220m <sup>2</sup> maa-alune



Krundi hoonestustihedus	Ei ole määratud	0,37
Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	Jagatava elamukrundi minimaalsuurus on 2400m <sup>2</sup> ja uue elamukrundi minimaalsuurus on 1200m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
1001-1300m <sup>2</sup> suuruse krundi suurim lubatud hoonestusalune pind	240m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>
Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	50%	50%
Heki suurim lubatav kõrgus krundi piiril	1,5m	1,5m
Põhihoone paiknemine moodustatud krundi piirist	Eesaed 5m taga- ning külgaed 6m	Eesaed 5m taga- ning külgaed 6-19m
Abihoone võimalik paiknemine plokistatult krundi piiril**	lubatud eesaed 5m taga- ja külgaed 4m	Abihoone ehitusõigust detailplaneeringus ei ole määratud

\*- märkus: kavandatud on põhihoone. Eraldipaiknevat abihoonet ei ole kavandatud

\*\* - krundi piirile lähemale kui 4m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabusõigused.

### Positsioon nr 3 krunt

Positsioon nr 3		Nõmme linnaosa üldplaneering	Raba tn 37 kinnistu detailplaneering
	Krundi ehitusõigus		
	- krundi kasutamise sihtotstarve	Pereelamute ala (Ep), kahe korteriga elamu	Elamumaa, kahe korteriga elamu (EE2) Kuni 2 korterit krundil
	- hoonete suurim lubatud arv põhihoone abihoone	Põhihoone ja abihooned	1 põhihoone*
	- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Suurim lubatud ehitisealune pind või krundi suurim täisehituse protsent lähtub krundi suuruses	150 m <sup>2</sup>
	- hoonete suurim lubatud kõrgus	11 m, põhimahu räästas või parapett 8m. täiskorruste arv 2, sellele võib lisanduda põhikorrusest olulisemalt väiksema pinnaga (ca 1/3	Suurim lubatud põhihoone kõrgus 8,5 m (45.6 ABS) Suurim lubatud põhihoone

		alumisest korrusest) katusekorrus; abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5m, räästas või parapett 4m abihooned võivad olla ühekorruselised	korruselise kuni 2 maapealset korrust ja üks maa-alune korrus
	Hoonete suurim lubatud brutopind	Ei ole määratud	300m <sup>2</sup> maapealne 150m <sup>2</sup> maa-alune
	Krundi hoonestustihedus	Ei ole määratud	0,23
	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	Jagatava elamukrundi minimaalsuurus on 2400m <sup>2</sup> ja uue elamukrundi minimaalsuurus on 1200m <sup>2</sup>	1313 m <sup>2</sup>
	1001-1300m <sup>2</sup> suuruse krundi suurim lubatud hoonestusalune pind	240m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
	Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal	50%	50%
	Heki suurim lubatav kõrgus krundi piiril	1,5m	1,5m
	Põhihoone paiknemine moodustatud krundi piirist	Eesaed 5m taga- ning külgaed 6m	Eesaed 15m taga- ning külgaed 6- 22m
	Abihoone võimalik paiknemine plokistatult krundi piiril**	lubatud eesaed 5m taga- ja külgaed 4m	Abihoone ehitusõigust detailplaneeringus ei ole määratud

\*- märkus: Lubatud on kavandada ka ainult põhihoone, ilma eraldi abihoonet ehitamata. Sel juhul kavandatakse vajaliku hoiuruumid põhihoonesse

\*\* - krundi piirile lähemale kui 4m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna kõrgus muutub lähtuvalt välisruumi lahendusest, vajalik on olemasoleva tiigi täitmine, ülejäänud osas suuremahulist maapinna täitmist ei ole kavandatud. Juurdepääsutee kalded peavad vastama normatiivile. Planeeringus on juurdepääsutee kalded määratud, lahendus täpsustub projekti koostamisel. Pos nr 1 krundi parkimiskohtade kavandamiseks on vajalik maapinna täitmine ning tugimüüri kavandamine.

Pos nr 1 maapinna suurim lubatud maapinna kõrgus on 37.5 ABS (olemasolev keskmine maapinna kõrgus krundil on 36.8), pos nr 2 krundi maapinna suurim lubatav kõrgus on 37.1 ABS (olemasolev keskmine maapinna kõrgus krundil on 36.6) ja pos nr 3 krundi maapinna suurim lubatav kõrgus on 37.1 ABS (olemasolev keskmine maapinna kõrgus krundil on 36.7).

Olemasolev tiik likvideeritakse, liigvete ärajuhtimiseks on pos nr 1 ja 2 kruntide piirile kavandatud võimalik kraavi paiknemine, mis suunab liigveed lõunaosas paiknevasse olemasolevasse kraavi. Liigvete valgumine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Liigvee juhtimine naaberkinnistutele on AÕS tulenevalt võimalik ainult vastava nõusoleku olemasolul (notariaalne IKÕ) ja tagatud peab olema uputuse ja veerežiimi mittemuutmine Raba tn 39 kinnistul.

Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

### 3.5 Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted

#### Haljastus

Planeeritud maapinnaga kontaktis olev haljastuse osakaal elamumaa kruntidel on vähemalt 50%, s.o ala kuhu on võimalik istutada kõrghaljastust ning kasvuala ei paikne garaažipealsel alal. Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi, võimalusel säilitada viljapuud.

Olemasoleva tiigi täitmisel hinnatakse III väärtusklassi puude säilimise võimalusi. Tiigi sügavus ei ole esialgsel hinnangul kuigi suur ja niiskuslembed puud kasvavad vahetult selle kaldal. Kui kasvutingimusi ei ole võimalik tagada on vajalik asendusistutuse arvutus uuesti teostada ning määrata haljastuse ühikud puude likvideerimisel. Võimalusel istutada puud/põõsad planeeritud kruntidele.

Krundipiirile istutatava hekk ei tohiks olla igihaljastest liikidest, keelatud on elupuuheki rajamine. Elupuu hekk ei ole Nõmmele iseloomulik. Heki rajamisel tuleb eelistada vabakujulisi hekke ning grupiti põõsaistutusi. Heki rajamisel krundi piirile või selle vahetusse lähendusse tuleb silmas pidada, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistutele. Heki suurimaks lubatavaks kõrguseks on kuni 1,5m.

Läbiviidud haljastuse hinnangu alusel kasvavad alal looduslikul teel isekülvselft paljunenud puud. Harilikud haavad on osaliselt määratud III väärtusklassi. Harilik haab paljuneb kiiresti juurevõsudega ning tegemist ei ole pikaajalise puuliigiga. Tulenevalt nendest asjaoludest on pos nr 1 hoonestusala piiri suurendatud ning alal paiknevad ka III väärtusklassi määratud puud. Pos nr 1 hoonete ehitusprojekti koostamisel on vajalik täiendavalt viia läbi haljastuse inventeerimine välja selgitamiseks puude väärtusklass ja vajadusel puude säilitamise tingimused. Kui puude väärtusklass ei ole muutunud madalamaks (IV / V) siis tuleb III väärtusklassi puud võimalusel säilitada ja abihoonete kavandamisel leida sobivaim asukoht hoonestusalas.

Asendusistutuse ühikud tuleb maksimaalses ulatuses ette näha kavandatud kruntide haljastuse rajamisel.

Planeeritud ala lõunaosas asub Pääsküla turbamaardla (MRD0000200), turbamaardla on passiivvaru. Tulenevalt maapõueseaduse § 23 lg 8 on passiivse maavaru kaevandamine keelatud. Tulenevalt Nõmme linnaosa üldplaneeringu punktist 11.13 on maavarade kaevandamine Pääsküla turbamaardlates keelatud.

## Asendusistutuse arvutuse tabel

### POS NR 1

Haljas - tuslik u 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)
10*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	25&21	0,5	0,2	0,5	IV	18,4
12*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	Üksikpuu	20	0,5	0,2	0,5	IV	8,0
13*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	25	0,0	0,0	0	V	0,0
14*	Harilik kirsipuu (Cerasus vulgaris = Prunus cerasus) (Krs)	puuderüh m	Krs- kesk. diam. 11-7tk.	0,0	0,0	0,0	Krs-V	0,0
15*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	21&20	0,0	0,0	0,0	V	0,0
20*	Raagremmelgas (salix caprea)	üksikpuu	35	0,0	0,0	0,0	V	0,0
25*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	10	0,0	0,0	0,0	V	0,0
34*	Kuldkask (Betula x aurata)	üksikpuu	20	0,5	0,2	0,5	IV	8,0
35*	Kuldkask (Betula x aurata)	üksikpuu	17	0,5	0,2	0,5	IV	6,8
36***	Kuldkask (Betula x aurata)	üksikpuu	21	0,5	0,2	0,5	IV	8,4
40*	Harilik haab (Populus tremula)	üksikpuu	34	0,5	1,0	0,5	III	22,7
118** *	Kuldkask (Betula x aurata)	üksikpuu	48	0,5	1,0	0,5	III	32,0
120** *	Harilik pihlakas (Sorbus aucuparia)	Üksikpuu	17&10	0,0	0,0	0,0	V	0,0
121** *	Harilik pihlakas (Sorbus aucuparia)	üksikpuu	15&15&14&13	0,0	0,0	0,0	V	0,0
126** *	Harilik vaher (Acer platanoides)	üksikpuu	15&14	0,0	0,0	0,0	V	0,0

POS NR 2

Haljas- tuslik u 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)
69***	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	12	0,5	0,2	0,5	IV	4,8
71*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	10	0,5	0,2	0,5	IV	4,0
72*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	13	0,0	0,0	0,0	V	0,0
77*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	25	0,5	0,2	0,5	IV	10,0
104*	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	90	0,0	0,0	0,0	V	0,0
109*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	20	0,0	0,0	0,0	V	0,0
111*	Harilik pihlakas (Sorbus aucuparia)	üksikpuu	18%15	0,0	0,0	0,0	V	0,0

POS NR 3

Haljas- tuslik u 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)
80*** *	Harilik mänd (Pinus sylvestris)	üksikpuu	53	2,5	0,2	0,5	IV	56,5
81*	Aedõunapuu	puuderühm	Õ-kesk.diam. 20-6 tk	0,0	0,0	0,0	Õ-V	0,0
82*	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus)	üksikpuu	10&10	0,0	0,0	0,0	V	0,0
93*	Kuldkask (Betula x aurata)	üksikpuu	32	0,0	0,0	0,0	V	0,0

POS NR 4

Haljas- tuslik u 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)
3**	Harilik toomingas (Padus avium = Prunus padus) (Tm)	üksikpuu	Tm-Kesk. Diam. 15-6tk	0,5	0,2	0,5	Tm-IV	36,0
4**	Kuldkask (Betula x aurata)	üksikpuu	36	0,5	0,2	0,5	IV	22,0
5**	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	55&42&39&37 &15	0,0	0,0	0,0	V	0,0
6**	Harilik kirsipuu (Cerasus vulgaris = Prunus cerasus) (Krs)	puuderüh- m	Krs- kesk. diam. 10-4tk.	0,0	0,0	0,0	Krs-V	0,0
7**	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	24	0,5	0,2	0,5	IV	9,6
8**	Raagremmelgas (Salix caprea)	üksikpuu	18&10	0,5	0,2	0,5	IV	22,0

**Haljastusühikuid kokku 269,2.**

Märkus: Likvideerimise põhjus \*- paikneb hoonestusalas; \*\*- paikneb kavandatud transpordimaal,  
\*\*\* - paikneb kraavis, \*\*\*\* - paikneb tehnovõrgu kaitsevööndis

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

Jäätmekäitlus

Jäätmekonteinerid on ette nähtud paigutada positsioon nr 4 Raba tänava poolsele alale. kavandatud konteinerid on süvamahutid, jäätmed on ette nähtud koguda sorteeritult.

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- sõidukite juurdepääs alale on kavandatud olemasolevast juurdepääsult Raba tänaval;
- tagatud on normatiivsed kalded pos nr 4 krundi juurdepääsuteel;
- moodustatud on pos nr 4 transpordimaa krunt, mis tagab juurdepääsud elamumaa kruntidele;
- pos nr 4 transpordimaa krunt on avaliku kasutusega krunt, mis võõrandatakse tasuta Tallinna linnale. Pos nr 4 krundil ei ole lubatud parkimine;
- kavandatud tee on tupiktee ümberpööramise kohaga (14x14m) tee lõpus;
- parkimine on kavandatud igale elamumaa krundile juurdepäästee vahetusse lähedusse. Parkimiskohtade manööverdusala on võimalik kasutada pos nr 4 sõidutee ala, et vältida liigsete kõvakatteliste pindade kavandamist;
- tagatud on normatiivsed parkimiskohad krundi parkimisalal;
- normatiivsete parkimiskohtade arvutus on koostatud lähtuvalt Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“;

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

#### Parkimisnormi arvutus:

Planeeritud ala paikneb Tallinna parkimiskohtade arvu normide mõistes äärelinnas.

pos. nr.	elamu tüüp	parkimis- normatiiv*	korterite arv	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeritud parkimiskohti
1	Väikesed elamud	2	1*2=2	2	2
2		2	2*2=4	4	4
3		2	2*2=4	4	4
KOKKU				10	10

\* - „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

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

#### Jalgrataste parkimisnormi arvutus

pos. nr.	Objekt	rattaparkimis-normatiiv*	korterite arv kokku	normatiivne rattaparkimiskohtade arv krundil	planeeritud rattaparkimiskohti
1-3	Elamu	1 koht /korter	5	1-2	5
KOKKU				5	5

\* -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 ehitusprojekti, parkimiskohad paiknevad elamukrundil.

### 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 ehitusprojekti. Projekti koostamisel täpsustada koostöös võrguvaldajatega liitumispunktide paiknemine pos nr 4 krundil. Võrguettevõtetele kuuluma hakkavad tehnovõrgud ja nende liitumispunktid paigutada avalikule või kaasomandisse jäävale kinnistule.

Veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse on koostanud Merindorf OÜ. Töö teostamisel on aluseks võetud AS TALLINNA VESI tehnilised tingimused nr. 04.10.22, PR/2253901-1.

#### 3.7.1 Veevarustus

Planeeringuala olmevesi on lahendatud olemasoleva Raba tn De110 veetorus baasil. Planeeritud kruntide jaoks on ette nähtud rajada veetorustikud Ø40-63mm. Läbimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise etappides.

Planeeritud veehulk planeeringualale on 2,4 m³/ööp; 1,21 l/s.

Planeeritud VK torustikud ja reoveepumpla jäävad ühiskasutusse.

Arendusalale on planeeritud üks veevarustuse liitumispunkt V1. Planeeringuala moodustavate kinnistute veemõõtmine hakkab toimuma veemõõdukaevus. Veemõõdukaev tuleb rajada vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele.

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

Olemasolev, kasutusest välja jäävad veetorustik likvideerida hargnemisel töötavast toitetorustikust. Veetorustike likvideerimine vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele.

Vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele tingimustele on ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 200 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa.

**Välistulekustutusvee** vajadus 10 l/sek on tagatud Raba tn 39 kohal paiknevast olemasolevas hüdrandist.

#### 3.7.2 Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 2,4 m³/ööp; 3,0 l/s.

Planeeritud kruntide reovesi on ette nähtud kanaliseerida Raba tn Ø500 mm ühiskanaliseerimistorustikku.

Reovee kanaliseerimiseks on ette nähtud rajada reoveepumpla, kus pumbatakse reovesi mööda survetorustikku voolurahustukaevu, kust see edasi läheb isevoolselt kanalisatsiooni liitumispunkti ( K1-LP ). Planeeritud kruntide jaoks on ette nähtud rajada reoveetorustikud Ø160mm.

Arendusalale on planeeritud üks kanalisatsiooni liitumispunkt K1-LP.

Olemasolev, kasutusest välja jääv kanalisatsioonitorustik on ette nähtud likvideerida. Veetorustike likvideerimine vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele.

Planeeritud reoveepumpla elektrivarustus on võimalik tagada pos nr 1 ja 2 jaotus-liitumiskilbist.



### 3.7.3 Sademeveekanaliseerimine, drenaaž

Sademevesi on ette nähtud juhtida vertikaalplaneeringuga olemasolevasse kraavisüsteemi moodustavate kinnistute lõunaküljel (kraav on ette nähtud puhastada).

Sademevee ligikaudsed vooluhulgad on arvestatud vastavalt standardile EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.

Olemasoleva kraavi puhastamise vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel koostatakse eraldi projekt.

Arendusala arvutuslik vooluhulk (vihma kestus 5min)

- Qs, katus 15,0 l/s
- Qs, kõvakattega pindadelt 20,0 l/s

Põhilised ehitustööde mahud (ühistorustik, va eraomandisse jääv)

- veetorustik 6m
- reoveekanaliseerimisitorustik  
isevoolne torustik 4 m

Põhilised ehitustööde mahud pos nr 4 krundil

- veetorustik 76 m
- reoveekanaliseerimisitorustik  
survetoru 42 m  
isevoolne 67 m
- reoveepumpla

### 3.7.4 Sidevarustus

Planeeritud kruntide sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 11.10.2022 tehnilistele tingimustele nr 37295846 (vt. Lisa). Liitumised kruntidel toimuvad krundipiiril.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

### 3.7.5 Soojusvarustus

Soojusvarustuse liik peab võimaldama tagada hoonete energiatõhususele esitatavad nõuded. Tagatud peab olema jätkusuutlikus ja CO<sub>2</sub> heitmete vähendamine.

#### 3.7.5.1 Kaugküte

Planeeritud piirkond ei asu Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ lisa 2 kohases kaugkütte piirkonnas.

#### 3.7.5.2 Lokaalküte

Lokaalküte lahendust on võimalik rakendada juhul kui kaugkütte lahendust ei ole võimalik rajada. Lokaalküte lahendamine on võimalik üksnes erisuse rakendamisel, milleks annab loa Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet.

Soojusvarustuse lahendusena on võimalik ehitusprojekti täpsustada ja töötada välja lahendus kütusevabade taastuvate allikate baasil (päikeseenergia ja selle muundatud soojusenergia, maasoojus ja sellest muundatud soojusenergia jm).

Soojusvarustuse lõplik lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

### 3.7.6 Elektrivarustus

Planeeritud elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 20.09.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 425079 (vt. lisa)

Planeeritud kruntidele on kavandatud 0,4 kV jaotus- liitumiskilp. Elektritoide toimub Raba tn 40 kinnistu alajaamast nr 1314.

Olemasolev, kinnistut läbiv ja naaberkinnistuid teenindav õhuliin paigaldatakse maakaablis.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb vajadusel ning võimalusel projekteerida laadimistaristu elektriautodele.

Elektrienergia tootmiseks on võimalik paigaldada hoone katusele päikesepaneelid. Selleks, et tagada elektrienergia maksimaalne tootmisvõimsus, tuleb kindlaks teha, et teised hooned, kõrghaljastus vms ei varjutaks paneele.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

### 3.7.7. Välisvalgustus

Detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta tänavavalgustuse lahendust avalikul Raba tänaval. Planeeritud pos nr 4 krunt on transpordimaale välisvalgustuse lahendamiseks on planeeritud tänavavalgustuse maakaabel autotee äärde, lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Valgusreostuse vältimiseks:

- Välisvalgustuseks kasutada valgusteid, mille intensiivsus üle 90° (soovitavalt 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 aktiivsuserioodil.
- Eelistada „nupukaid“ liikumisanduritega valgusteid, mis reguleerivad automaatselt valgustamise aega ja valguse tugevust.

### 3.8 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala piirneb läänest avaliku linnatänavaga, Raba tänavaga, kus paikneb sõidutee ja alalt on tagatud juurdepääs planeeritud kruntide teenindamiseks ja moodustatud on avaliku kasutusega transpordimaa krunt pos nr 4.

### 3.9 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

#### Kehtivad kitsendused:

- turbamaardla piir

Raba tn 37 kinnistu lõunaosa asub Pääsküla turbamaardla (MRD0000200) territooriumil. Planeeritud alale ulatub riigikaitse turbamaardla piir. Tegemist on passiivse turbamaardla piiriga. Tulenevalt maapõueseaduse § 23 lg 8 on passiivse maavaru kaevandamine keelatud. Tulenevalt Nõmme linnaosa üldplaneeringu punktist 11.13 on maavarade kaevandamine Pääsküla turbamaardlates keelatud.

#### Planeeritud kitsendused:

- tehnovõrkude kaitsevööndi ulatused

Planeeringulahendusest lähtuvalt on reovete äravooluks vajalik rajada pumpla. Pumpla kaitsevööndi ulatuse raadius on 10 m ja kaitsevööndi ala suurus ca 314 m<sup>2</sup>, pumpla kaitsevööndisse ei ole kavandatud hoonestusala. Kaitsevöönd kitsendab krunte pos 1, 2 ja 4. Pos 1 krundile ulatuv kaitsevööndi suurus on ca 64 m<sup>2</sup>. Pos 2 krundile ulatuv kaitsevööndi suurus on ca 131 m<sup>2</sup> ja pos 4 krundile ulatuv kaitsevööndi suurus on ca 119 m<sup>2</sup>.

Ala läbiva elektri õhuliin asendatakse elektrimaakaabliga.

Elektrimaakaablile on seatud kaitsevöönd, kaabli keskteljest 1m mõlemale poole. Kaitsevöönd läbib positsioone nr 3 ja 4. Kaitsevööndi suurus pos 3 krundil on ca 49 m<sup>2</sup>. Kaitsevööndi suurus pos 4 krundil on ca 139 m<sup>2</sup>.

Lahendus täpsustatakse koostöö võrguvaldajaga ehitusprojekti staadiumis.

Sademevee ärajuhtimiseks planeeritud kruntidelt on planeeritud kasutada olemasolevat kraavi Raba tn 39 kinnistul. Raba tn 39 kinnistut (kinnistul paiknevat kraavi) kitsendatakse planeeritud kruntide kasuks sademevee ärajuhtimise lahendamiseks.

### 3.10 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

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

- kavandatud lahendus on läbimõeldud ja terviklik;
- 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 elamute ehitamiseks. Planeeringus on määratud kruntide maakasutuse sihtotstarbed;
- planeeringus on elamumaa kruntidele määratud ehitusõigus. Kavandatud on hoonestuslad, kus põhihoone paiknemine lähtub ees-, taga- ja külgaia kaugusest ning abihooneid ja rajatis on vajadusel võimalik plokistatult krundi piirile ehitada. Seatud on arhitektuurinõuded, milles korterite paiknemine peab lähtuma Nõmme traditsioonilisest lahendusest, et korterid paiknevad erineval korrusel ja juurdepääs on kavandatud ühiskasutatavast esikust või trepikojast. Korterid võivad paiknevad kõrvuti üksnes tingimusel kui väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomulikke tunnuseid ei kasutata. Kavandatud on sobivas proportsioonis ja kõrgusega hooned;

- kavandatud on läbimõeldud juurdepääs, mille lahendus lähtub olemasolevast juba välja ehitatud juurdepääsust Raba tänavalt ala loodeosas. Planeeritud on juurdepääsutee;
- planeeritud on kruntide parkimise põhimõtteline lahendus;
- planeeritud on tehnovõrkude varustatuse põhimõtteline lahendus;
- planeeritud on kruntide haljastuse põhimõtteline lahendus. Välisruumi kujundamisel lähtuda Nõmmele iseloomulikust aedlinna lahenduspõhimõtetest ning puu- ja põõsaliikide valikust.

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

Lähipiirkonna linna- ja looduskeskkonnale mõjub positiivselt mahajäetud ala korrastamine ja sihipärane kasutamine.

Planeeringu ellu viimisel:

- korrastatakse planeeritud ala ja tagatakse üldine heakord. Väheväärtuslikud puittaimed likvideeritakse ning asemele istutatakse uued puittaimed. 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;

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

## **4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded**

### **4.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded**

Nõuded on määratud eesmärgil luua hoonestus, mis sobib piirkonna olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusega. Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema tänapäevane ja linna- ja looduskeskkonna kvaliteeti tõstev.

- kahe korteriga pereelamu planeerimisel arvestada, et kortereid tuleb üldjuhul kavandada Nõmme traditsioonilise lahendusega eri korrustele ning luua korteritesse sissepääs maja ühiskasutatavast esikust või trepikojast. Kõrvuti paiknevate korterite lahendusi võib kaaluda vaid juhul, kui väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomulikke tunnuseid ei kasutata;
- välisviimistlusmaterjalid: väärivad materjalid nagu puit, betoon, krohvitud pinnad (tumehall toon), naturaalse ja musta tooniga termolaud (ribiline);
- imiteerivaid välisviimistlusmaterjale ei ole lubatud kasutada. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada erksaid värvitoone;
- katusekalle 0°;
- vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;
- elektrienergia tootmiseks on võimalik paigaldada hoone katusele päikesepaneelid. Selleks, et tagada elektrienergia maksimaalne tootmisvõimsus, tuleb kindlaks teha, et teised hooned, kõrghaljastus vms ei varjutaks paneele. Võtta aluseks juhised : [Päikesepaneelid linnaruumis | Tallinn](#);
- maa-aluse korruse rajamisel on vajalik arvestada maapinnalähedase põhjaveega.

#### 4.1.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- piire peab sobituma hoone arhitektuuri ning naaberkruntide piirete lahendustega. Piire peab sobituma piirkonnale iseloomuliku piirdeaia lahendusega, piirde suurimaks lubatud kõrguseks on 1,5m. Piirdeaed on üldjuhul hõre puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedasid ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka piirdeaiaid mis lähtuvad hoone arhitektuurist, erilahendused mis sobituvad piirkonda- vajavad linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikku nõusolekut;
- 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“.

#### 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;
- ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalametiga;
- koostada ehitusgeoloogiline uuring, määrata põhjaveetaseme ja pinnase filtratsiooniomadused;
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Enne hoone ehitamist tuleb planeeritud maa-alal teha radooni taseme mõõtmised. Piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus on 50 kBq/m<sup>3</sup>. Kõrgendatud radoonisisalduse esinemisel tuleb hoone projekteerimisel arvestada radoonihuga ning kasutada radooniennetuse komplekslahendust s.o vundamenti tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tuleb hoonesse rajada kvaliteetne ventilatsioon;
- detailplaneeringus kavandatud hoone edaspidisel projekteerimisel võtta arvesse 02.2020 koostatud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“;
- pos nr 4 krunt on avaliku kasutusega;
- sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 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 imbeeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
- olemasoleva kraavi puhastamise vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel koostatakse eraldi projekt. Vajalik on sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping ja tagatud peab olema uputuse ja veerežiimi mittemuutmine Raba tn 39 kinnistul. Raba tn 39 kraavist tagada sademevee ärajuhtimine. Eelvooluks on Raba tn 42 või Nugise ja/ või Raba tn

38a paiknevad kraavid. Kraavide kasutamine ja tingimused täpsustatakse kinnistu omanikega. Kraavi on võimalik kasutada liigvete ära juhtimiseks ning võimaliku drenaaži eesvooluks;

- 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.

### 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.

Haljastusprojekti koostamisel arvestada planeeringu puittaimede haljastuslikus hinnangus toodud ettepanekuid (puittaimede haljastuslik hinnang, vt. lisa 3.1):

Säilivale kõrghaljastusele (naaberkinnistutel) tagada kasvutingimused ning kaitse ehitustööde ajal.

Uushaljastuse kavandamisel lähtuda Nõmme linnaosa üldplaneeringus toodud põhimõtetest, säilitada maksimaalselt olemasolevat looduslikku haljastust ja vältida igihaljaste hekkide projekteerimist kinnistu perimeetrile. Asendusistutuse ühikud kavandada maksimaalses mahus planeeritud kruntidele.

Kavandatud hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb tagada alles jätavate puude kasvutingimused. Säilitatavate puude kaitsmiseks tuleb ehitustööde ajal kasutada kaitsemeetmeid:

- Kui kaevetöid tehakse puude juurestiku kaitseala piiril, tuleb paljastunud puujuured katta kaitseks külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil tuleb puid kasta;
- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel;
- Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga;
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitsed, tüvekaitse ei tohi kahjustada puutüve (keelatud on kaitsealuse naelutamine või kruvimine puu tüve külge), kasutada pehmet materjali kaitsealuse ja puutüve vahel;
- Materjale, töövahendeid, pinnast jms ei tohi ladustada puude juurestiku kaitsealale. Erandjuhul võib liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal katta maapinna viisil, mis välistab pinnase tihenemise,
- Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel;
- Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber;
- Järgida tuleb kõiki kehtivas Tallinna linna kaevetööde eeskirjas seatud nõudeid, et tagatud oleks puittaimede säilimine.

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

Kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 50%. Alale on võimalik istutada piirkonnale iseloomulikke puid ja põõsaid ning viljapuid. Juurdepääsu tee krundile pos nr 4 on naaberkinnistute privaatsuse tagamiseks vajalik istutada haljastus, mis ei või olla elupuuhekk. Haljasriba on kavandatud 4 meetri laiusena ning võimalik on kujundada põõsastest ridaistus ja see ei pea olema ainult üheliigiline vaid võib olla kombineeritud ning ka vabakujuline (mitte pöetav).

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.

Võimalik on, et alal esineb välisõhu lõhnaäirangut- ebameeldiva lõhna emissioon jäätmejaamast ja endisest prügilast võib põhjustada lõhna- ja tervisehäirinuid.

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**

- Lammutamisele kuuluvad hooned/rajatised tuleb tööde ajaks piirata piirdeaiaaga.
- Tolmu leviku vähendamiseks tuleb lammutuse käigus konstruktsioone pritsima veega.
- Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmed tuleb ladustama vastavalt jäätmekavale ja sorteerima 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 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;
- kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorud on ette nähtud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest;

- planeeringus on tähistatud isiklikud kasutusõiguse alad toru omaniku kasuks ja kaitsevööndid vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 76 (16.12.2005);
- iseoolne sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning languga mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s;
- veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh. kinnistuvälise vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
- tagada planeeritud vabavoolse ühiskanaliseerimisele maandamissügavus 1,4 m maapinnast kuni torukaalani;
- ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

#### **4.5 Nõuded tuleohutuse tagamiseks**

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

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

Väliskustutusvesi 10 l/s on tagatud Raba tn 39 kinnistu kohal paiknevast hüdrantist.

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

Päästeteenistuse sõidukitel on tagatud vaba juurdepääs ning ümberpööramise võimalus pos nr 4 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 (pos nr 4 krunt). Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb hoone ehitamisel kasutada vastupidavaid materjale. Näha ette atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, et suurendada peremehetunnet ja vähendada vandalismiaktide ohtu.



## **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 pereelamute (Ep) alal. Üldplaneeringus on määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab maakasutuse põhisuunad.

Ep – pereelamute ala

Pereelamute alaks on määratud valdavalt pereelamutega (kuni kahe korteriga elamud) hoonestatud väljakujunenud elamuala. Pereelamute ala on käsitletav traditsioonilise aedlinnana.

Pereelamute ala üldised maakasutustingimused:

- lubatud on kuni kahe korteriga elamud (pereelamud);
- hoonete suurim lubatud kõrgus on 11m, põhimahu räästas või parapett 8m, täiskorruste arv 2. Sellele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus. Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5m, räästas või parapett 4m. Abihooned võivad olla ühekorruselised;
- 1001-1300m<sup>2</sup> suurused kruntide suurim lubatud hoonestusalune pind on 240m<sup>2</sup>;
- Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 50%.
- Põhihoonete paiknemisel on määratud ja detailplaneeringu lahenduses arvestatud kaugusega krundi piirist;
- Üldplaneering näeb ette võimaluse abihoonete plokistamiseks krundi piiril. Abihoonete ja rajatiste vajadus ja paiknemine täpsustakse projekteerimisel.

Üldplaneering on sätestanud tingimuse et Pääsküla turbamaardlas ei ole maavarade kaevandamine kaitsealade kaitse-eeskirja kohaselt lubatud, tegemist on passiivse reservvaruga.

Planeeritud ala paikneb riikliku maardla alal rohkem kui 1/3 kinnistu pindalast. Alal ei ole ette nähtud maavara kaevandamist.

Planeeringulahendus arvestab üldplaneeringus seatud tingimustega, kavandatud põhihoone lubatavaks kõrguseks on 8,5 m, mis on tunduvalt madalama üldplaneeringus lubatud hoone kõrgusest, milleks oli 11m.

**Vastavus Tallinna Linnavalitsuse korralduses 09.11.2022 nr 986 „Raba tn 37 kinnistu detailplaneeringu algtamine Nõmme linnaosas“ määratud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele:**

3.1. kahe korteriga pereelamu planeerimisel arvestada, et kortereid tuleb üldjuhul kavandada Nõmme traditsioonilise lahendusega eri korrustele ning luua korteritesse sissepääs maja ühiskasutatavast esikust või trepikojast. Kõrvuti paiknevate korterite lahendusi võib kaaluda vaid juhul, kui väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomulikke tunnuseid ei kasutata;

Esitatud tingimusega on arvestatud ning seatud on nõue ehitusprojekti koostamiseks, vt. seletuskiri p. 4.1.1. „Olulisemad arhitektuurinõuded“.

3.2 kõrghaljastuse osakaal peab olema krundi pinnast vähemalt 20% seetõttu tuleb näidata krundil säiliva ja istutatava kõrghaljastuse paiknemine. Juurdepääsu (pos nr 4) ja naaberkruntide vahele kavandada privaatsust lisav ja häiringuid vähendav vähemalt 4 m laiune haljasriba (v.a. elupuuekk);

Esitatud tingimusega on arvestatud ning seatud on vastavasisulised nõuded, vt. seletuskiri p. 3.5 ja 4.3.

3.3 teostada planeeringuala Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Kaitstavate taimeliikide ja invasiivsete võõrliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

Esitatud tingimus on täidetud ja eksperdi läbiviidud taimestiku uuringu on koostanud, vt. Lisa 3.1. ja kaitsealuste taimede inventuur, vt. Lisa 3.2.

3.4 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;

Esitatud ettepanekuga on arvestatud, lisatud on nõuded ehitusprojekti koostamiseks, vt. seletuskiri ptk 4.3.

3.5 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 221 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

Asendusistutuse arvutus on koostatud, vt. seletuskiri p. 3.5 ja seatud on nõue asendusistutuse kavandamiseks maksimaalselt planeeritud alal, vt. seletuskiri p. 4.3.

3.6 lisada seletuskirja nõue, et uushaljastuse kavandamisel lähtuda Nõmme linnaosa üldplaneeringus toodud põhimõtetest, säilitada maksimaalselt olemasolevat looduslikku haljastust ja vältida igihaljaste hekkide projekteerimist kinnistu perimeetrile;

Esitatud ettepanekuga on arvestatud, seatud on nõue, vt. seletuskiri p. 4.3

3.7 esitada herpetoloogi poolt koostatud eksperthinnang, selgitamaks välja kahepaiksete esinemine planeeringualal ning mis sisaldab vajadusel juhiseid kahepaiksete ümberasustamiseks ja ehitustööde korraldamiseks;

Koostatud on kahepaiksete inventuur. Inventuuri koostas zooloog, PhD Priit Zingel, vt. lisa 3.3.

3.8 parkimise vajadus arvestada Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 vastuvõetud Tallinna parkimiskohtade arvu normid kohasele äärelina normile pereelamutel minimaalselt 2 parkimiskohta korteri kohta. Parkimine tagada omal krundil, näidates parkimise kohad;

Esitatud tingimusega on arvestatud, vt. Põhijoonis ja seletuskiri p. 3.6

3.9 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Eraldi tänavamaa kavandamisel tagada tänavamaa laius vastavalt tabelitele

6.7 „Juurdepääsude ristlõiked“ ja 6.8 „Tänavamaa piiri vähim kaugus sõiduteede) välisservast“ ning ümberpöördekoht joonisele 4.6 „Ümberpöördekohta võimalikud skeemid“;

Esitatud tingimusega on arvestatud, vt. Põhijoonis.

3.10 hoonestusalade määramisel arvestada olemasolevate tehnovõrkude kaitsevöönditega ning vajadusel lahendada nende ümbertõstmise vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;

Esitatud tingimusega on arvestatud, koostöös võrguvaldajaga täpsustub võrkude ümbertõstmise vajadus ning võimalused

3.11 Anda tehnovõrkude lahendus. Põhijoonisel peavad olema tähistatud nii olemasolevad (likvideeritavad/säilitavad) kui planeeritavad liitumispunkti kõigi tehnovõrkudega;

Esitatud tingimusega on arvestatud. Tehnovõrkude lahendus on võrguvaldaja tehniliste tingimuste alusel koostatud ning läbi on viidud koostöö. Planeeringulahenduse parema loetavuse huvides on vormistatud eraldi joonised: joonis „Põhijoonis“ ja tehnovõrkude lahendusega joonis „Tehnovõrkude koondplaan“

3.12 võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada koos detailplaneeringu dokumentatsiooniga ja teha võrguvaldajatega koostööd, kellaga kas planeeritakse liitumist või kellele kuuluvad rajatisi planeeritakse ümber tõsta. Digitaalsete kooskõlastuste või arvamuste olemasolul tuleb digikonteinerid lisada planeeringu materjalidele;

Esitatud tingimusega on arvestatud, tehnilised tingimused on tellitud ja võrguvaldajatega on läbi viidud koostöö. Materjalid on esitatud planeeringu materjaldes, vt. Lisa nr 2 „Võrguvaldaja tehnilised tingimused“, vt. Lisa nr 1 Tabel nr 2 „Teave planeeringu käigus tehtud koostöö ja kooskõlastuste kohta“.

3.13 määrata olmejäätmete kogumiskohad arvestades planeeritava hoonestus kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid, asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personalile kasuks;

Esitatud tingimus on seatud nõudena ehitusprojekti koostamiseks, vt. p 4.2 ja konteinerite võimalikud asukohad, vt Põhijoonis.

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 Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

- Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ äärelinn normatiivile. Planeeritud krundile on kavandatud normatiivsed parkimise kohad.

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 arvutatud 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:**

### Puittaimestiku haljastuslik hinnang

Detailplaneeringus on arvestatud puittaimede haljastuslikus hinnangus esitatud ettepanekuid, vt. seletuskirja ptk. 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

Vt. Haljastuse inventuuri aruanne Lisa 3.1

### Planeeringuala kaitstavate taimeliikide ja invasiivsete võõrliikide inventuur

Inventuuri välitöö käigus ei leitud alalt kaitsealuseid taimeliike. Alalt leiti looduslikku tasakaalu ohustav võõrliik Kanada kuldvits

Vt. Raba tn 37 planeeringuala kaitstavate taimeliikide ja invasiivsete võõrliikide inventuuri Lisa nr 3.2

### Kinnistu Raba tänav 37 kahepaiksete inventuur

Alal välitööde läbiviimisel tuvastati üks kahepaikse liigi esindaja- rohukonn. Inventuuri materjale vt Lisa 3.3

### Hüdrogeoloogiline eksperthinnang

DP lahendusele on koostatud hüdrogeoloogiline eksperthinnang, vt Lisa 3.4. Eksperthinnangu koostas Maves OÜ, töö nr 24086 augustis 2024. Arvestades seda, et tiigil puudub sisse ja väljavool; sügavus on väike (0,30...0,60 m) ning veekiht õhuke ei mõjuta tiigi täitmine Raba tn 37 ja kõrval olevate kruntide pinnase veerežiimi. Tingituna paiknemisest liiviku jalamil jääb alal ikka põhjavesi maapinna lähedaseks.

Ka ei ole karta põhjavee taseme tõusu kuna alles jääb katastriüksuse lõunapiirile, Raba tn 39 katastriüksusele, kaevatud kraav. Kraavi sügavus on tiigi omaga sarnane (35,7...35,9 m). Praegu puudub kraavil eesvool. Kraavi puhastamisel ja sellele eesvoolu leidmisel saaks seda kasutada liigvee ära juhtimiseks ja võimaliku drenaaži eesvooluks. Maapinnalähedase põhjaveega tuleb arvestada maa-aluste korruste rajamisel.

## II Joonised

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Põhijoonis
Joonis nr 3	Tehnovõrkude koondplaan
Joonis nr 4	Teede ja tehnovõrkude valmisehitamise lepingu skeem