

MENETLUSE NR: DP045050

ASUKOHT: RAHU TN 3 JA 4A  
NÕMME LINNAOSA  
TALLINN

TELLIJA: HIIU SPORDIKESKUS OÜ  
ROTERMANNI TN 8, TALLINN

TÖÖ NR. 254/20

Köide I – DP Seletuskiri ja joonised

## RAHU TN 3 ja 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING

VOLITATUD ARHITEKT 7: KAIRI KIRT-ENDE

TALLINN 2025

Projekti nimetus: RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING	Töö nr: 254/20	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: Köide I - DP
Koostas: Kairi Kirt-Ende	Kuupäev: 23.04.2025	Leht/lehti: 1/26

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

ÜLDOSA.....	4
1 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....	4
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED: .....	4
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID: .....	4
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	5
3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK .....	5
4 PLANEERINGUGA KAVANDATU KIRJELDUS .....	6
4.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS .....	6
4.2 HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSTE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED .....	6
4.3 HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD .....	6
4.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	7
4.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED .....	8
4.6 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	10
ÜHISVEEVÄRGI JA –KANALISATSIOONI TORUSTIKE ÜMBEREHITAMINE JA LIITUMISPUNKTIDE EHITAMINE TOIMUB VEE-ETTEVÕTJA JA ARENDAJA VAHEL SÕLMITAVA LIITUMISLEPINGU TINGIMUSTEL JA LIITUMISTASU EEST VASTAVALT ÜVVKS, LIITUMISTASU METOODIKALE JA LINNA ÜVK LIITUMISE JA KASUTAMISE EESKIRJALE. ....	10
4.7 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED .....	16
4.8 MÜRALEEVENDUS MEETMED .....	17
4.9 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	18
4.10. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....	19
4.11. KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE .....	19
4.12 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE NING AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE .....	19
4.13 PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	20
5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	21
5.1 HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED .....	21
5.2 RAJATISTE EHITUS- JA KUJUNDUSNÕUDED .....	21
5.3 OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTAMISE JA ÜMBEREHITAMISE NÕUDED .....	22
5.4 TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE HANKIMISE JA KOOSTÖÖ VAJADUS .....	22
5.5 TEISI NÕUDEID EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS. ....	22
6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA - SEISUKOHTADELE .....	23
6.1 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE .....	23
6.2 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS LÄHTEDOKUMENTIDELE .....	24
6.3 DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSELE .....	25
6.3 MUUDATUSED VÕRRELDDES RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSEGA .....	26

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti address: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>2/26</b>

## JOONISED

1 Asukohaskeem	joonis DP-01
2 Põhijoonis	joonis DP-02
3 Tehnovõrkude koondplaan	joonis DP-03
4. Imb- ja restkaevu skeem	joonis DP-04

Projekti nimetus: RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING	Töö nr: 254/20	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: Kõide I - DP
Koostas: Kairi Kirt-Ende	Kuupäev: 23.04.2025	Leht/lehti: 3/26

**ÜLDOSA**

Käesolev Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a kinnistute detailplaneeringu lahendus on koostatud Hiiu Spordikeskus OÜ tellimusel. Planeeringulahenduse aluseks on Tallinna linna ja Hiiu Spordikeskus OÜ vahel 20.12.2020.a sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping.

Koostatavale detailplaneeringule eelnes Tallinna Linnavaraameti hange Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a kinnisasjadele hoonestusõiguse seadmiseks sise- ja välisväljakutega tennisekeskuse ehitamise eesmärgil. Hanke võitis Hiiu Spordikeskus OÜ. Võitnud hanke koosseisus esitatud arhitektuurne eskiis on käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguse määramise aluseks.

**1 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID****1.1 Detailplaneeringu koostamise alused:**

1. Planeerimisseadus
2. riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
3. Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“
4. planeeringu algatamisettepanek
5. Tallinna Linnavalitsuse 21.06.2021 korraldus nr 714 „Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a kinnistute detailplaneeringu algatamine Nõmme linnaosas“

**1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:**

1. Nõmme linnaosa üldplaneering – kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 23.septembri 2021 otsusega nr 106;
2. 17.03.2021 väljastatud ehitusluba nr 2112271/07869;
3. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
4. Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“;
5. Tallinna Linnavolikogu 11.veebruari 2021.a. määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“;
6. Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu norm“;
7. Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018-2028“;
8. Maastikuarhitektide Romet Virkus ja Piret Kirs 2020. aasta juunis koostatud Rahu tn 3 ja 4a kinnistu puittaimestiku haljastuslik hinnang;
9. Arbomare OÜ 2023. aasta septembris koostatud Rahu tn 4a kinnistul ühe puu hinnang;
10. Ankord OÜ poolt 2022. aasta juulis ja augustis koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 3124M;
11. Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
12. AKTSIASELTS TALLINNA VESI 17.09.2021 tehnilised tingimused nr PR/2146065-1;
13. AS Gaasivõrk 06.01.2022 tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 3-5/3-22;
14. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35979356;
15. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 403063;

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>4/26</b>

16. Enefit Connect OÜ 09.09.2022 Tallinna välisvalgustuse tehnilised tingimused projekti koostamiseks nr 202;  
17. Tallinna linna ja Hiiu Spordikeskus OÜ vahel 20.12.2020.a sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping.

Käesolev detailplaneering koostamisel ja vormistamisel on lähtunud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjast nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

## 2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala paikneb Tallinnas, Nõmme linnosas, Hiiu asumis, Hiiu, Rahu, Tähe ja Raudtee tänavate vahelisel miljööväärtuslikul alal aadressidel Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a (vt Asukohaskeem joonis nr 01).

Ala on piiratud naaberkinnistutega – läänest Raudtee tn 55, kus paikneb miljööväärtuslik koolihoone ja Rahu tn 5 kinnistutega; lõunast Hiiu-Maleva 22, 24, 26 ja Tähe tn 6 maaüksustega; idast Rahu tn 4, Raudtee tn 51 ja Tähe tänavaga ning põhjast Raudtee tänavaga.

Planeeritava territooriumi suurus on 1,38 ha hõlmates Rahu tn 3 (78401:101:2279), Rahu tn 4a (78401:101:1731) kinnistu ja osaliselt Rahu tänav T1 (78404:406:0195) kinnistu. Kinnistul Rahu tn 3 paikneb praegu Nõmme linnaosa hoonestuse 2008. aastal toimunud inventariseerimise kohaselt väärtuslikuks hinnatud hoone – arh Urmas Lööke poolt 1985. a. projekteeritud silikaattelistest tennisekeskuse hoone Mati Variku skulptuuriga. Kinnistul Rahu tn 4a on amortiseerunud metallangaar, mida seni kasutasid naabruses asuva kooli õpilased ja Nõmme spordikool.

## 3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rahu tn 4a kinnistule määrata ehitusõigus nelja tennise- ja nelja sulgpalli siseväljakuga halli ehitamiseks. Lisaks on kavandatud üldiste ehitus- ja maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgiks on luua eeldused kaasaegse väli- ja siseväljakutega tennisekeskuse rajamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rahu tn 4a maaüksusele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine sisetennisehalli rajamiseks. Välitenniseväljakute rajamiseks on 17.03.2021 väljastatud ehitusluba nr 2112271/07869.

Eesmärk on:

- Säilitada Rahu tn 3 olemasolev väärtuslikuks hinnatud tennisekeskuse hoone;
- Korrastada olemasolevad välitenniseväljakud;
- Kavandada Rahu tn 4a kinnistule kaasaegne sisetennisehall;
- Luua täiendavaid parkimiskohti, et autod ei pargiks tänavat;
- Korrastada tänavaruum ja kavanda kõnnitee.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>5/26</b>

#### 4 PLANEERINGUGA KAVANDATU KIRJELDUS

##### 4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a kinnistute piire ja sihtotstarbeid ei ole ette nähtud muuta. Säilib olemasolev olukord – Rahu tn 3 on ja jääb 7793 m<sup>2</sup> suuruseks 100% ühiskondlike ehitiste jaoks, samuti Rahu tn 4a 4564 m<sup>2</sup> suuruseks 100% ühiskondlike ehitiste jaoks.

##### 4.2 Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruste kavandamise põhimõtted

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et tagatud oleks tuleohutusest tulenev minimaalne hoonete vaheline kaugus ning et parkimisalad, juurdepääsuteed ja kõrghaljastusega alad jääksid väljapoole hoonestusala. Uue hoonestuse paiknemine ja kõrgus on määratud arvestades naaberelamute aedade privaatsust ja hoonete valgustustingimuste säilimisest. Tagatud on I ja II väärtusklassi maksimaalne ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Rahu tn 3 ja 4a puhul tegemist avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide alaga (A), mis on mõeldud põhiliselt suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete ning samuti teenuseid pakkuvate äriotstarbeliste hoonete, nagu lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, kultuuri-, spordi- ja riigiasutuste ning operatiivteenuseid osutavate asutuste ala. Samuti on ala määratletud kui miljööväärtuslik hoonestusala.

Üldplaneeringust lähtuvalt on Rahu tn 4a (pos 1) kavandatud ehitada üks kuni 3 maapealse korrusega kuni 12 m kõrgune nelja tennise- ja nelja sulgpalliväljakuga sisehall koos olmeruumidega. Kuni 3 korrust on kavandatud olmeruumide ja 1-2 korrust mänguväljakute hoone ossa.

Rahu tn 4a (pos 1) on kavandatud maa-alune korrus võimalike tehnoseadmete, spordiinventari jaoks või muul otstarbel.

Juurdepääs pos 1 hoonele on kavandatud külastajatele Rahu tänavalt ja teenindavale personalile Raudtee tänava poolt.

Rahu tn 3 (pos 2) on fikseeritud olemasolev ehitusõigus. Rekonstrueerimisprojekti (ehitusluba nr 2112271/07869) koostamise käigus on renoveeritud olemasolevad tenniseväljakud (kasutusluba nr 2312371/00603).

##### 4.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

###### Näitajad planeeritava ala kohta:

1. Planeeritava ala suurus	1,38 ha	
2. Kavandatud kruntide arv	2	
3. Krunditud maa bilanss	Üh 100%	12 357 m <sup>2</sup>
4. Kavandatud hoonestustihedus	Pos 1 0,92	
	Pos 2 0,07	

Projekti nimetus: RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING	Töö nr: 254/20	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: Kõide I - DP
Koostas: Kairi Kirt-Ende	Kuupäev: 23.04.2025	Leht/lehti: 6/26

**Tabel 1. Suletud brutopindade bilanss:**

Pos. nr	Katastriüksuse liik	Brutopind m <sup>2</sup> (maa-alune)	%
1	Üh	4 200 (3500)	100
2	Üh	570 (263)	100
Kokku:		4 770 (3763)	100

**Ehitusõigus:**

**Pos 1 Rahu tn 4a**

Sihtotstarve ja osakaal	Üh 100%
Hoonete arv krundil	1
Hoonete ehitisealune pind	
maa-pealne	3600 m <sup>2</sup> (sh varikatused)
maa-alune	3500 m <sup>2</sup>
Max korruselisus	3
Max kõrgus	12,0 m / h.abs = 64,0 m

**Pos 2 Rahu tn 3**

Sihtotstarve ja osakaal	Üh 100%
Hoonete arv krundil	1
Hoonete ehitisealune pind	
maa-pealne	263 m <sup>2</sup>
maa-alune	263 m <sup>2</sup>
Max korruselisus	2/-1
Max kõrgus	10,4 m / h.abs = 61,6 m

Kavandatud hoonete lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.juuni 2015.a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

- spordihooned (12650).

**4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Rahu tn 4a maapinna kõrgust ei ole ette nähtud muuta. Hoone ±0.00=52.00 ja kõrguseks seotuna merepinnast on kavandatud 64.00. Planeeritava elluviimisega ei tohi muutuda naaberkinnistute niiskusrežiim. Piirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon, mis tingib vajaduse käidelda kinnistul moodustuv sademeevesi tekkeallika juures. Sademevete käitlemine tuleb lahendada omal kinnistul.

**Rahu tänava lahendus**

Planeeritud Rahu tänavale on kavandatud põhimõttelised teepinna kõrgused. Rahu tänava rekonstrueerimisel tuleb järgida praeguseid tee piki kaldeid, et tagada sujuvad kruntidele sissesõidud ja ühtlustada kõrgused Hiiumäe ning Tähe tänava praeguste kõrgustega.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>7/26</b>

Planeeritud Rahu tänavalt lahendatakse ehitusprojekti sademevee ärajuhtimine ja kruntidele mittevõlgumine põiki kalletega. Detailplaneeringus on jäetud sademevee ärajuhtimiseks kaks võimalust: planeeritud rest- ja imbkaevudega või loomuliku immutamise teel kõrval olevale haljasalale. Lahendus otsustatakse koostöös Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga tee ehitusprojekti koostamisel.

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 848:2021 Väliskanaliseerimise võrk

#### 4.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

##### 4.5.1 Haljastuse lahendus ja heakord

Haljastuse kavandamisel on lähtutud põhimõttest säilitada maksimaalselt olemasolev oluline ja väärtuslik haljastus. Kuumasaarte tekke vältimiseks on pos 2 asuv parkla parkimise ala ette nähtud murukivikattega ja liigendada kõrghaljastusega – 4 puud. Täpsem haljastuse lahendus koos puuliikidega antakse ehitusprojekti.

Planeeritava alal on 2020. aastal Planana OÜ poolt koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang (vt Lisa 4.1). Planeeringuga on ette nähtud likvideerida 19 haljastuslikku objekti. 2023. aasta septembris on Arbomare OÜ poolt ümber hinnatud Rahu tn 4a kinnistul paiknev harilik mänd pos 32 väärtusklassi III (vt Lisa 4.3).

Nõmme üldplaneeringu kohaselt avalikult kasutatavate sotsiaalobjektidel ei ole määratud haljastuse protsenti. Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Nõmme üldplaneeringust tulenevad teised haljastuse nõuded – tagatud on I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi puude säilitamine. Tulenevalt planeeritud sisehalli mahust krundil pos 1 on maaga seotud haljastust 1008 m<sup>2</sup> ehk 22% kavandatud krundi pinnast. Rekonstrueerimisprojekti (ehitusluba nr 2112271/07869) kohaselt on pos 2 maaga seotud haljastust ca 1096 m<sup>2</sup> ehk 14% krundi pinnast.

**Tabel 2. Likvideeritav haljastus:**

Jrk nr *	Puittaim liik	Väärtus-klass	Rinnasdiameeter cm	Likvideerimise põhjendus
2	Harilik mänd	V	31	V-väärtusklass likvideeritav puu
6	Harilik mänd	III	35	Jäävad krundil pos.01 kavandatud hoone ehitismahu ette.
7	Harilik mänd	IV	35	
12	puude grupp	V		Jäävad Raudtee tänava poolse juurdepääsu ette.
23	Harilik mänd	V	31	Jäävad krundil pos.01 kavandatud hoone ehitismahu ette.
25	Harilik mänd	IV	26	
26	Harilik mänd	IV	36	
27	Harilik mänd	III	41; 45	
28	Harilik mänd	IV	35	
29	Harilik mänd	III	45	
30	Harilik mänd	III	45	
31	Harilik mänd	V	< 8	
37	Harilik saar	III	25	Jäävad kavandatud kõnniteele.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>8/26</b>



38	Harilik saar	III	46
39	Harilik jalakas	III	40
40	Harilik saar	III	28

\* Puittaimestiku haljastuse hinnangu järgi

Haljastus nr 51, 63 ja 71-86 on likvideeritud ehitusloa nr 2112271/07869 alusel.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.veebruari 2021.a. määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord” tingimustele on vajalik teha asendusistutus 9 III- ja 4 IV-väärtusklassi puule. V-väärtusklassi haljastusele ja viljapuudele -põõsastele asendusistutusi ette ei nähta, samuti nendele puudele, millede rinnasläbimõõt on väiksem kui 8 cm.

Asendusistutuskohustuse maht arvutatakse järgmise valemi alusel:  $D_1 \cdot (k_1 + k_2 + k_3) / 3 = HÜ$ , kus:

$D_1$  – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa;

$k_1$  – raiutava puuliigi koefitsient;

$k_2$  – raiutava puu väärtuskoefitsient;

$k_3$  – raiepõhjuse koefitsient;

HÜ – haljastusühikud.

#### 4.5.2 Asendusistutus

- $k_1$  – väärtuslikud okaspuud (sh kõik männi liigid) - 2,5;  
väärtuslikud lehtpuud (sh kõik pärna liigid) - 2,0;  
enamkasutatavad või dekoratiivsed lehtpuud (sh saare ja vahtra liigid ning harilik jalakas) - 1,0;
- $k_2$  – väärtuslik puu (II väärtusklass) - 2,0;  
oluline puu (III väärtusklass) - 1,0;  
väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) - 0,2;
- $k_3$  – muud ehitusalused raied - 0,5.

**Tabel 3. Haljastuse ühikute arvutus:**

Jrk nr*	Puu liik	Väärtus-klass	Arv	Koefitsiendid				Haljastuse ühikud
				$D_1$	$k_1$	$k_2$	$k_3$	
6	Harilik mänd	III		35	2,5	1,0	0,5	46,7
7	Harilik mänd	IV		35	2,5	0,2	0,5	37,3
25	Harilik mänd	IV		26	2,5	0,2	0,5	27,7
26	Harilik mänd	IV		36	2,5	0,2	0,5	38,4
27	Harilik mänd	III	2	41+45	2,5	1,0	0,5	114,7
28	Harilik mänd	IV		35	2,5	0,2	0,5	112
29	Harilik mänd	III		45	2,5	1,0	0,5	60
30	Harilik mänd	III		45	2,5	1,0	0,5	60
37	Harilik saar	III		25	1,0	1,0	0,5	20,8
38	Harilik saar	III		46	1,0	1,0	0,5	38,3

Projekti nimetus: RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING	Töö nr: 254/20	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti address: Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: Kõide I - DP
Koostas: Kairi Kirt-Ende	Kuupäev: 23.04.2025	Leht/lehti: 9/26

39	Harilik jalakas	III		40	1,0	1,0	0,5	33,3
40	Harilik saar	III		28	1,0	1,0	0,5	23,3
KOKKU:								612,5

\* Puittaimestiku haljastuse hinnangu järgi

Haljastuse ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvaks enne, kui hakatakse asendusistutuse kohustust täitma. Asendusistutuse asukoha, istikud ja mõõtmed määrab Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet.

#### 4.6 Tänavate ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

##### 4.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon ning sademevee- ja drenaažveetorustike lahendus

Kinnistute Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a vee- ja reoveekanalisatsiooni ning sademe- ja drenaažitorustike projektlahendus on koostatud lähtudes AS TALLINNA VESI poolt 17.09.2021.a väljastatud tehnilistest tingimustest nr PR/2146065-1.

Olemasolevate torustike ja kaevude andmed pärinevad Geodeetiliste tööde aruandest, Ankord OÜ, töö nr 3124M, 15.08.2022

Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustike ümberehitamine ja liitumispunktide ehitamine toimub vee-ettevõtja ja arendaja vahel sõlmitava liitumislepingu tingimustel ja liitumistasu eest vastavalt ÜVVKS, liitumistasu metoodikale ja linna ÜVK liitumise ja kasutamise eeskirjale.

Planeeritud veevarustuse ja kanalisatsiooni ühendustorustike ja liitumispunktide asukohad täpsustatakse ehitusprojekti. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda vee-ettevõttelt AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt.

##### 4.6.1.1 Veevarustus

Rahu tänaval on olemas toimiv DN100 ühisveetorustik ning sellega paralleelselt kulgev (alates Rahu tn 3 ees asuvast hargnemissõlmest kuni Tähe tänava De160 ühistorustikuni) DN50 veetorustik.

AS Tallinna Vesi tehniliste tingimuste kohaselt tuleb korrastada Rahu tänava ühisveevarustus selliselt, et toimivaks ühisveetorustikuks jääb DN100 olemasolev veetorustik. Olemasolev paralleelselt DN100 veetorustikuga kulgev DN50 veetorustik vahemikus Rahu tn 3 kuni Tähe tänavani oli planeeritud likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest veetorustikest.

Rahu tänava sõidutee on kavandatud perspektiivis ehitada laiemaks ja tee kõrvale rajatakse kõnnitee. Seoses sellega satuks tänaval olemasolev DN100 ühisveetoru pikuti sõidutee serva ja võimaliku äärekivi alla. Planeeringulahenduses on kavandatud töös olev DN100 ühisveetoru tõsta osaliselt ümber sõidutee alla.

Kõikide kinnistute veeühendused kuni liitumispunktini on planeeritud ümber ühendada de32 veetoruga ümberpaigaldatavale DN100 veetorule. Vana veetorustik likvideeritakse. Ümberpaigaldatav veetorustik on kavandatud paigaldada PE PN10 DN100 (De110) plastsurvetorudest ja sügavusele min 1,80 m maapinnast.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>10/26</b>

Rahu tn 3 (olemasolev hoone ja tenniseväljakud ) ning Rahu tn 4a kinnistud on olemasolevad veeühendused DN50 torustikult. Rahu tn 3 olemasoleva hoone veesisendus on lahendatud Rahu tn 4a kinnistusesest veevõrgust.

Lisaks eelnimetatud kinnistutele omavad ka Rahu tn 2 ja Rahu tn 4 kinnistud toimivat veeühendust olemasoleva DN50 veetorustikust. Erandi moodustab Rahu tn 2 kinnistul paiknev hoone aadressiga Rahu tn 2/1, mis omab ühendust juba DN100 veetorustikult. Rahu tn 2 kinnistu omab kahte liitumislepingut (AS Tallinna Vesi andmetel).

Perspektiivis tehakse ümberühendused tänava rekonstrueerimise projektis, kõikide kinnistute liitumispunktidest de32 veetoruga uuele planeeritud DN100 veetorule.

Juhul kui planeeritud pos 1 tennisehall ehitatakse varem, siis tehakse esimeses etapis detailplaneeringu pos 1 ja 2 ning kinnistutele Rahu tn 2 ja Rahu tn 4 uued ühenduse olemasolevale veetorule DN100.

Planeeringuala kinnistu Rahu tn 3 veevajadus on 2.1 l/s ja Rahu 4a veevajadus on ca 2.5 l/s.

Kinnistutele Rahu tn 3 ja 4a on planeeritud omaette veeühendused Rahu tn DN100 tänavatorustikust ja omaette veemõõdusõlmed. Liitumispunktideks Rahu tn DN100 ühisveetorustikuga on kinnistute piirist 0,5-1,0 m kaugusele tänava maa-alale paigaldatavad maakraanid.

Rahu tn 3 olemasolev veesisendus Rahu tn 4a kinnistusesest veevõrgust kuulub likvideerimisele (ei kuulu AS-le Tallinna Vesi). Samuti kuulub likvideerimisele Rahu 4a olemasolev veeühendus Rahu tänava DN50mm veetorustikust.

Kinnistute Rahu tn 2 ja 4 kasutuses olevad veeühendused likvideeritavast DN50 mm veetorustikust ühendada ümber planeeritud DN100mm ühisveetorustikule.

Likvideeritaval Rahu tn DN50mm veetorustikul paikneva tuletõrjehüdrandi asemele on planeeritud uus hüdrant DN100mm tänavatorustikule.

Rahu tänava ühisveetorustiku hüdrantidest on võimalik tagada kuni 10 l/s välistulekustutusvett. Vajaliku välistulekustutusvee 20 l/s tagamiseks planeerida lokaalne tulekustutusvee mahuti.

Ühisveetorustikust tagatakse tavaolukorras vabasurve 220 kPa ja tulekahju olukorras 100 kPa

Orienteeruvad tööde mahud:

Veevarustuse plastsurvetoru PE PN10 DN100 (De110) --- ~170.0 m  
Veevarustuse plastsurvetoru PE PN10 DN50 (De63) --- ~11.0 m  
Maa-alune tuletõrjehüdrant hüdrandikaevus -----1 kmpl  
Väiksema läbimõõduga kinnistute ümberühendustorud PE PN16

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>11/26</b>

## 4.6.1.2. Reoveekanaliseerimine

Rahu tänava olemasolev ühiskanaliseerimine on lahkvoolne. Planeeringuala kinnistute reovesi on ette nähtud kanaliseerida Rahu tänava De160-200mm reovee ühiskanaliseerimiseks.

Planeeringuala kinnistu Rahu tn 3 on reovee liitumine Rahu tänava olemasolevasse reovee ühiskanaliseerimisse.

Olemasolevalt läbib Rahu tn 4a kinnistut olemasolev kanalisatsioonitorustik, millesse on juhitud Rahu tn 4a ja naaberkinnistu Rahu tn 4 (elamu) reoveed. Olemasolev kanalisatsioonitorustik kulgeb edasi Raudtee tn 55 kinnistule ning on ühendatud Raudtee tn 55 kinnistupealsesse kanalisatsioonitorustikku, mis suunab reoveed edasi Rahu tänava ühiskanaliseerimiseks.

Raudtee tn 55 kinnistu sees on omaette alajaama kinnistu aadressiga Rahu tn 6a, mille kanalisatsioon on suunatud samuti Raudtee tn 55 kinnistupealsesse torustikku.

Planeeringuala kinnistut Rahu tn 4a ja naaberkinnistut Rahu tn 4 teenindav kanalisatsioonitorustik ei kuulu AS-le Tallinna Vesi. Varasemalt olid selle torustikuga ühendatud ka Rahu tn 2 ja 2a kinnistud, kuid käesoleval ajal on need kinnistud ümber ühendatud Tähe tänava ühiskanaliseerimise torustikule.

Vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele on ette nähtud kinnistut Rahu tn 4a läbiv, naaberkinnistut Rahu tn 4 teenindav reoveetorustik tõsta ümber tänava maa-alale ja ühendada ümber Rahu tänava reovee ühiskanaliseerimiseks.

Kinnistule Rahu tn 4a (paneeritav hoone) on ette nähtud rajada uus reoveekanaliseerimise liitumistorustik ning kinnistu reoveed suunata Rahu tänava reovee ühiskanaliseerimisse. Kinnistu piirile (0.5...1.0 m kaugusele) on planeeritud kanalisatsioon liitumiskaev.

Rahu tn 4 kanaliseerimiseks on planeeritud rajada tänava maa-alale kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse olemasolevasse Rahu tänava reovee ühiskanaliseerimiseks. Kinnistu Rahu tn 4 piiril olev olemasolev liitumiskaev asendada uue kaevuga.

Kasutusest välja jääv Rahu tn 4a kinnistut läbiv kanalisatsioonitorustik kuulub likvideerimisele alates Raudtee 55 kinnistul paiknevast kaevust (vahetult Rahu tn 6a kinnistu ees) kuni Rahu tn 4 kinnistu liitumiskaevuni. Käesolevalt ei käsitleta Raudtee tn 55 kanalisatsiooni, kus on olemasolev liitumine Rahu tänava ühiskanaliseerimisega.

Olemasoleva ehitusloa Raudtee tn 55 Hiiu Kooli rekonstrueerimiseks (nr 2412271/03456) kohaselt antud kanalisatsioonitorustik likvideeritakse või jääb kasutusest ära.

Orienteeruvad tööde mahud:

PVC toru De160 mm, SN8, L=56 m

Kanaliseerimise plastkaev De400/315, teleskoopne, põhjarenniga (40t) - 3 kmpl

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>12/26</b>

## 4.6.1.3. Sademevee kanalisatsioon ja drenaaž

Kinnistute sademevee arvutusliku äravoolu arvutus on koostatud vastavalt standardile EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk.

Rahu tänaval puudub sademeveekanalisatsioon, sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Seetõttu tuleb tekkiv sademevesi käidelda sama kinnistu piires.

Piirkonna looduslikud tingimused on soodsad sademevee immutamiseks (vt Lisa 4.4 Rahu tn 3 ja 4a geoloogilise aruande soovitusel imbväljaku rajamiseks). Pinnaste veejuhtivus on hea ja põhjavee tase on sügaval. Keskliiva filtratsioonikoefitsiendiks saadi teimimisel kohevas olekus 16,0...20,4 m/d ja tihedas olekus 8,7...28,7 m/d.

Rahu tn 4a on kinnistu täisehitamise ja kõrghaljastuse tõttu soovitat kasutada sademevee kohapealseks käitlemiseks immutusplokke või immutustunnelit.

Immutustunnelit on võimalik väiksemas mahus rajada kinnistu põhjapoolsesse külge, Raudtee tänava äärsele haljasalale. Ülejäänud sademevesi võib nt koguda puhvermahutisse ja kasutada näiteks hoones WC loputuskastides.

Puhvermahuti võib paigaldada näiteks hoone alla, vihmaveetorude alla hoone seina äärde.

Immutustunneli ja puhvermahuti detailne asukoht määratakse ehitusprojekti

hoonet ümbritseva haljasala sademevesi immutada pinnasesse.

Perspektiivis rekonstrueeritavale Rahu tänavale on planeeritud tee alalt sademevee ärajuhtimiseks rest- ja imbkaevud või loomulik immutamine tee kõrval oleva haljasala piires. Täpne lahendus otsustatakse koostöös Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga tee ehitusprojekti koostamist (vt ptk 4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted).

Kuna piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon, siis restkaevude valikute puhul juhitakse vesi edasi imbkaevudesse. Lahendus peab sellel juhul vastama AS Tallinna Vesi tehnilistele nõuetele.

Imbkaevud hakkavad kuuluma tee omanikule (Tallinna linn). Rahu tänavale imbkaevude sobivuseks koostada ehitusprojekti hüdroteoloogiline uuring.

Kinnistul Rahu tn 3 on varasemalt rajatud tenniseväljakutelt kogutava sademevee käitlemiseks immutustunnel. Kinnistule planeeritavas parklas kasutada vett läbilaskvat katendit (murukivid), mille kaudu sademevesi imbub pinnasesse.

Asfaltkattega juurdepääsuteel kogunev sademevesi suunata olemasolevasse immutustunnelisse, vajaduse korral lisada olemasolevale tunnelile analoogseid plokke.

Sademevee tekkimise ja ärajuhtimise bilanss planeeringuala pinnaerimite kaupa on esitatud alljärgnevas tabelis.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>13/26</b>

Tabel 4. Sademevee tekkimise ja ärajuhtimise bilanss:

(arvutuse aluseks on võetud :  $P=1$  aasta,  $t=5$  min,  $q=221$  l/sekxHa,  $k=1.0$  katuse puhul ,  $0.8$  asfaltkate puhul ja  $0.2$  haljasala puhul)

Pinnaerim	Pindala $m^2$	Arvutuslik äravool l/s	Ärajuhtimine, käitlemine
<b>Kinnistu Rahu tn 4a</b>			
Katused (ehitusalue pind)	3365	75.0	Tippvooluhulga reguleerimiseks kasutada kinnistul puhvermahutit ja immutustunnelit (Maht 39 m3)
Kõvakatend krundil (kõnnitee)	184	3.0	Immutada pinnasesse (kõrval olevale haljasalale)
Muru krundil	1008	4.0	Immutamine pinnasesse
<b>Kinnistu Rahu tn 3</b>			
Kõvakatend krundil (juurdepääsutee)	540	8.0	Kogunev sademevesi suunata olemasolevasse immutustunnelisse, vajaduse korral lisada täiendavaid immutusplokke.
Murukivi (parkla)	393	7.0	Immutamine pinnasesse
Kinnistu "Rahu tänav T1 (planeeritav tänav)	2400	41.0	Sadevesi suunatakse restkaevudesse ja edasi imbkaevudesse.

Orienteeruvad tööde mahud:

PP toru De200 mm, SN8, L~20.0 m

Restkaev De560/500, teleskoopne, setteosaga 0.8 m (40t) - orient 9 kmpl (võimalik variant – neelukaev)

Imbkaev (perforatsiooniga betoonkaev , killustikust padi, geotekstiil) --- orient 9 kmpl

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: Kõide I - DP
Koostas: Kairi Kirt-Ende	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>14/26</b>

## 4.6.2 Soojusvarustus

## 4.6.2.1 Üldosa

Planeeritud ala ei asu Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2017 määrusega nr 9 kinnitatud lisas 2 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ määratud kaugküttepiirkonnas.

Võimalik on kavandada hoonete soojusvarustus gaasi, kaugkütte või elektri õhk-soojuspumba näol.

Kinnistutel Rahu tn 3 ja 4a on olemasolev toimiv lokaalkütte lahendus Rahu tn 6a paikneva katlamaja baasil. Kaugküttetorustik on registreeritud kitsendusi põhjustava objektina maakatastris. Võimalus on säilitada kinnistute soojusvarustus Rahu tn 6a maaüksusel paikneva lokaalkatlamaja baasil ja kavandada kaugküttetorustiku ümberehitamine.

Detailplaneeringu kaugkütte lahenduse aluseks on AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused nr 24TT-09538.

Pos 1 kaugkütte trassiga varustamisel on vaja suurenda Rahu tn 6a paikneva katlamaja võimsust ja planeerida hoonesse uus kaugküttetrass. Varem on projekteeritud pos 1 piirile kaugkütte trass Hiiu kooli juurdeehitusprojekti (ehitusluba nr 2412271/03456).

Tagamaks pos 2 hoone soojusvarustus, on vaja pos 1 planeeritud hoone ehitamisel tuleb ümber tõsta hoone alla jääv olemasolev kaugküttetrass.

Soojusvarustuse lahendus peab tagama varustuskindluse ja hoonete nõutud energiatõhususe ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 vastuvõetud määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“<sup>1</sup> kohaselt. Hoone minimaalseks energiatõhususe klassiks on määratud C.

## 4.6.2.2 Gaasivarustus

Käesoleva lahenduse aluseks on Gaasivõrk AS 06.01.2022 tehnilised tingimused nr3-5/3-22. Lõplik lahendus täpsustub ehitusprojekti. Rahu tn 3 kinnistu gaasivarustuse eelvooluks on Gaasivõrguga liitumine planeeritud Rahu tänav T1 (78404:406:0195) paiknevalt B-kategooria gaasijaotustorustikult ST 720x8 mm MOP/OP bar. Gaasitorustik planeeritud paralleelselt veetorustikuga Rahu tn 3 kinnistu piirini. Liitumispunkt on planeeritud tänavamaa-alale, kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist. Planeeritud gaasitorustikele on ette nähtud isikliku maakasutusõiguse seadmine võrguettevõtja kasuks. Trassi planeerimisel on arvestatud, et piirkonna gaasivarustuse ettevõtte on tagatud ööpäevaringne juurdepääs gaasi liitumispunktile ja torustikele.

## 4.6.3 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 11.03.2022 tehnilised tingimused nr 403063. Planeeritavate kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud uus 0.4 kV jaotuskilp pos 1 kinnistu piirile ning liitumiskilbid pos 1 ja pos 2 kinnistu piiridele. Kilpidele peab olema tagatud alati vaba ligipääs võrguettevõtjale kilpide teenindamiseks. Planeeritavate liitumis- ja jaotuskilpide toiteks on ette nähtud kaks uut 0.4 kV maakaabelliini olemasolevast Rahu tn 8 kinnistul asuvast alajaamast 635 ja pos 2 liitumiskilbini planeeritavast jaotuskilbist üks 0.4 kV maakaabelliin. Hoonete elektritoiteks paigaldada vastavalt vajadusele maakaabel

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>15/26</b>

liitumiskilbist kuni hoone elektrivarustuse peajaotuskeskuseeni. Pos 1 planeeritav peakaitsme suurus on 250 A ja pos 2 1 planeeritav peakaitsme suurus on 64 A.

#### 4.6.4 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 11.01.2022 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35979356. Planeeritavatel kinnistutel on sidevarustus tagatud olemasolevate sidevarustuse liitumispunktide ja individuaalsete sidekanalisatsioonide liitumistega. Liitumiskaevudena on ette nähtud olemasolevad sidekanalisatsioonikaevud nr 11712 ja/või 11713. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

#### 4.6.5 Tänavavalgustus

Rahu tänaval säilitatakse olemasolevad laternapostid ja nende asukohad. Ülekäiguraja nõuetekohaseks lisavalgustamiseks on planeeritud olemasoleva laternapostile paigutada täiendav lisavalgusti. Ehitusprojekti koostamisel tellitakse lisavalgusti paigutamiseks tehnilised tingimused ja kooskõlastatakse ehitusprojekt Enefit Connect OÜ-ga.

Välistel tenniseväljakutel ja planeeritud parklas tuleb tagada energiasääst ja valgusreostuse vältimine.

#### 4.7 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

##### 4.7.1 Juurdepääs

Juurdepääs kavandatavale sisehallile pos 1 ja olemasolevale tenniseklubile ning väliväljakutele pos 2 on Rahu tänavalt. Jalakäijate liikumine toimub Rahu tänavale planeeritud kõnniteel. Pos 1 planeeritud sisehalli tänavapoolsele küljele on planeeritud kõnnitee. Teenindava transpordi juurdepääs sisehallile on planeeritud Raudtee tänavalt.

##### 4.7.2 Parkimine

Kehtiva Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Rahu tn 3 ja 4a puhul tegemist miljööväärtusliku hoonestusalaga. Vastavalt Tallinna parkimiskohtade arvu normile (PAN) (Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84) on ette nähtud spordihoonete parkimisnormatiiv miljööaladel maksimaalselt sb/80.

**Tabel 5. Parkimiskohtade kontrollarvutus:**

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
01	Kavandatav sisehall	$4200 / :80 = 52,5 \sim 53$	53	0
02	Olemasolev tenniseklubi	$530 / :80 = 6,625 \sim 7$	7	29
Rahu tänav			-	5
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>60</b>	<b>34</b>

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: Kõide I - DP
Koostas: Kairi Kirt-Ende	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>16/26</b>



Pos 1 Rahu tänava äärde on kavandatud 5 kohaline parkla. Tänavamaale rajatavad parkimiskohad on avalikult kasutatavad ja ei ole seotud ühegi ühegi krundiga.. Tänaväärsed parkimiskohad on ette nähtud lühiajalised kellaajalise piiranguga. Arenduse mõju ulatuses tuleb Rahu tänavale ette näha parkimise keeld (v.a planeeritud piki parkimiskohad).

Pos 2 krundile on kavandatud olemasoleva tehismuru kattega tennisväljakute asemel 29 kohaline parkla teenindamiseks Rahu tn 3 (pos 2) välisväljakuid ja Rahu tn 4a (pos 1) tennisekeskust.

Planeeringuala asub miljööväärtuslikul alal, millest tulenevalt Tallinna parkimiskohtade arvu norme ei pea alal ei rakendama. Parkimiskohti on planeeritud vähem (34), sest Rahu tn 3 kinnistule planeeritud parkla on liigendatud kõrghaljastusega.

Nõmme tennisekeskuses toimub väljakute ristkasutus, ehk üldjuhul ei mängita samaaegselt sisehallis ja välisväljakutel. Suuremaid turniire ei ole kavas pidada, kuna planeeritav hall ei vasta Rahvusvahelise Tennise föderatsiooni nõuetele.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> lõikele 7 tuleb vähemalt ühele parkimiskohale paigaldada laadimispunkt ning lõike 4 punktile 2 juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale.

Rahu tn 3 rekonstrueerimise (ehitusluba nr 2112271/07869) käigus nähti ette pos 2 parkla 12-le rattale. Vastavalt Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028 on soovituslik jalgrataste parkimismäär spordi- ja terviseasutustel 1/5 kohta igapäevase külastaja kohta. Pos 1 kavandatud sisehalli tarbeks on ette nähtud 10 kohta jalgrataste parkimiseks tulenevalt sellest, et sisehalli on kavandatud neli tennise- ja neli sulgpalliväljakut ning üht väljakut saab samal ajal kasutada maksimaalselt neli mängijat ( $8 \times 4 / 5 = 6,4 \sim 7$ ).

#### 4.8 Müraleevendus meetmed

Tegemist on olemasolevate välitenniseväljakutega ning sisetennisehall müra ei põhjusta. Liikluse müra võib mõjutada piirkonda lisanduv autoliiklus (kavandatud 36 parkimiskohta). Siiski tuleb edasisel projekteerimisel arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) kehtestatud mürataseme normatiive. Samuti ei tohi ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev mürataseme planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria liikluse müra normtasemeid. Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Hoonete tehnosüsteemide (ventilatsiooniagegraadid, jahutusseadmed, soojustumpad jms) paigutamisel arvestada võimaliku seadmetest tuleneva müraga ning nende paigutamisel arvestada naabruses asuvate müratundlike ehitistega (elamud, kool).

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>17/26</b>

Võimaliku müra leevendamiseks on soovituslik eramajade poolsele küljele rajada summutav haljastus. Autostumise vastukaaluks on ühistranspordi ja jalg- ning kergliiklusteede soosimine/arendamine. Selle mõju avaldumiseks on vajalik reaalne liikumisharjumuste muutumine (sõiduauto kasutamise vahetamine muu liikumisviisi vastu). Mõningaseks vastukaaluks liiklussageduse kasvu mõjule on ka uuemate autode kasutuselevõtt ning arenev tehnoloogia. Aina enam autosid kasutavad hübriidajami tehnoloogiaid, mis muudavad autosid (madalamatel kiirustel) vaiksemaks ning linnatranspordis on kasvanud elektriautode kasutamine.

Raudtee mõjuvööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Palun lisada seletuskirja normdokument - vibratsiooni mõju leevendamiseks tuleb kinni pidada kehtivast sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Eeltoodud määruses toodud piirväärtustele peavad vastama ka ehituseaegsed vibratsioontasemed.

#### 4.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse Rahu tänava äärde asfaltkattega kõnnitee ning avaliku kasutusega parkimiskohad. Samuti loovad korrastatud tenniseväljakud ja uushoonestus visuaalselt esteetilise keskkonna.

Projekti nimetus: RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING	Töö nr: 254/20	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: Kõide I - DP
Koostas: Kairi Kirt-Ende	Kuupäev: 23.04.2025	Leht/lehti: 18/26

#### 4.10. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks võrgu rajamiseks ja hooldamiseks. Tehnovõrkude servituudivajaduse asukoht ja ulatus selgub edasise projekteerimise käigus.

Rahu tn 4a (pos 1) on planeeritud avalikuks kasutamiseks kõnnitee.

Käesoleva detailplaneeringuga tuleohutuskujasid ei määrata. Piirile ehitamisel tuleb arvestada tulemüüri vajadusega või kasutada muid tuld takistavaid meetmeid.

#### 4.11. Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Vastavalt ehitusloale nr 2112271/07869 renoveeriti Rahu tn 3 olemasolevad tenniseväljakud, nähti ette parkla 12-le rattale ja kavandati autode parkimine nii Rahu 3 kui ka 4a kinnistute tarbeks. Rahu tn 4a likvideeritakse amortiseerunud metallangaar ja nähakse selle asemel ette kaasaegne nelja tennise- ja nelja sulgpalliväljakuga sisehall. Rahu tänaval korrastatakse tänavaruum ja kavandatakse Rahu tänava lõunapoolsesse külge kõnnitee, mis tagab Rahu tänaval jalakäiatele ohutuma liikumisvõimalused.

Kavandatud vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele:

- Säilib Rahu tn 3 olemasolev väärtuslikuks hinnatud tennisekeskuse hoone;
- Olemasolevad välitenniseväljakud saavad korrastatud;
- Rahu tn 4a kinnistule rajatakse kaasaegne sisetennisehall;
- Luuakse täiendavad parkimiskohad, et autod ei pargiks tänaval;
- Tänavaruum korrastatakse ja rajatakse kõnnitee;

Planeeringuga kavandatu on vastavuses ruumilise arengu eesmärkidega.

#### 4.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele

Uue hoone rajamisega korrastatakse linnakeskkonda. Piirkonda rajatakse linnaehituslikult sobiv kaasaegne väli- ja siseväljakutega tennisekeskus. Kaasaegne tennisekeskus loob paremad võimalused tervisespordiga tegelemiseks. Samuti on võimalus Tallinna Nõmme Gümnaasium algklassidel kasutada alternatiivlahendusena kavandatud universaalseid spordisaale kehalise kasvatuse tundideks ja tervisespordi edendamiseks. Samuti ei pea Hiiu piirkonna elanikud sõitma Tallinna linna teistesse piirkondadesse tennist mängima, mis omakorda vähendab sõiduautodest tekkivat õhusaastet ja müra.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Köide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>19/26</b>

#### 4.13 Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavate maakorralduslike, ehituslike ja tehniliste projektide koostamisele ning ehituslubade taotlemisele.

Planeering rakendub vastavalt Eesti vabariigis kehtivatelke seadustele ja õigusaktidele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Avalikult kasutatava kõnnitee osas toimub asjakohaste lepingute sõlmimine Tallinna linnaga. Seatakse vastavad servituudid ning sõlmitakse liitumislepingud tehnovõrkudega varustamiseks.

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 planeerimisest seaduse § 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.

Tehnovõrkude ümberehitamine tuleb teostada enne või samaaegselt hoonete ehitamisega. Tagatud peab olema naaberkinnistute tehnovõrkude ühenduste toimimine.

Projekti nimetus: RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING	Töö nr: 254/20	Projekti alaosa: Seletuskiri
Objekti aadress: Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn	Töö staadium: DP	Projekti osa: Kõide I - DP
Koostas: Kairi Kirt-Ende	Kuupäev: 23.04.2025	Leht/lehti: 20/26

## 5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Kogu detailplaneering on ehitusprojekti aluseks.

### 5.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Kavandatud hoone peab olema kaasaegse arhitektuuriga. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed. Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik. Hoone arhitektuur peab moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 vastuvõetud määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>14</sup>“. Lisaks hoone soojapidavusele ja tehnosüsteemide heale kasutegurile tuleb hoone projekteerimisel tähelepanu pöörata ka hoone jääksoojuse kasutamisele (ventilatsiooni ja tarbevee soojustagastusele, majapidamisseadmete ja valgustite vabasoojus), taastuvenergia ja looduslike ressursside kasutamisele (päikeseenergia ja sadevete kasutamine) ning automaatika ja mugavusseadmete kasutamisele (tark hoone, valguse, valgusavade ja peegeldavate pindade sihiteadlik planeerimine).

#### Pos 1:

Hoonestusviis: lahtine

Katuse kalle ja harja suund: 5-45° risti ja/või paralleelne tänavaga

Välisviimistlus: krohv ja/või betoon, naturaalne kivi, tellis, plekk, puit, klaas. Fassaadid kavandada osaliselt vertikaalhaljastusega.

#### Pos 2:

Hoonestusviis: lahtine

Katuse kalle ja harja suund: 5-20° risti ja/või paralleelne tänavaga

Välisviimistlus: krohv ja/või betoon, naturaalne kivi, tellis, plekk, puit, klaas.

### 5.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

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.

Krunt pos 1 piiratakse vaid Raudtee tänava poolt. Piire peab sobituma naaberkinnistute Raudtee tn 51 ja 55 piiretega. Pos 1 piiratakse vaid väliväljakud traatvõrkpiirdega max.h=3 m.

Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt. Kaasata projekteerimistöösse volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt. Ehitusprojekti koosseisus tuleb lisaks istutusmaterjali valikule esitada kogu haljastuse rajamise tingimused (kasvukoht ja

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>21/26</b>

kasvutingimused, istutusmuld, mullakihi paksus, istutusjärgne hooldus) ning kasvuaegse hooldamise (lõikamine, väetamine, kastmine) nõuded.

### 5.3 Olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Rahu tn 4a paikneva amortiseerunud metallangaari lammutus. Ehitusloaprojekti koosseisus tuleb esitada ka lammutusprojekt ja ette näha nõuetekohane lammutusjäätmete utiliseerimine.

### 5.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus.

Tennisehalli arhitektuurne projekt tuleb eelnevalt kooskõlastada Nõmme Linnaosa Valitsusega.

Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus selgub ametiasutuste kooskõlastamise ja koostöö käigus.

### 5.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

#### Elektrivarustus

- Tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt.

#### Gaasivarustus

- Ehitusprojektid kooskõlastada Gaasivõrk AS-ga.
- Olemasolevatest või projekteeritavatest trassidest, puudest, aia kandepostidest, hoonetest tagada projekteeritavatele trassidele, kaevudele ja sulgarmatuuridele EVS 843:2016 kohased vahekaugused.
- Projektdokumentatsioon kooskõlastada võrguettevõtjaga.

#### Sidevarustus

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS täiendavad tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis: Kaablikanaliseatsioon.
- Telia Eesti AS 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 tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

#### Veevarustus

- Veevarustuse ja kanaliseerimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>22/26</b>

- Vee- ja reoveekanaliseerimise torustike ühendus- ja ümberühendussõlmede asukohad ning kõrguslikud andmed kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Kasutusest välja jäävad vee ja kanalisatsiooni torustikud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävast torustikust; olemasolevatest torustikest lahti ühendamise kohad kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikele määrata servituudi (IKÕ) vajadusega alad torustike kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja (AKTSIASELT TALLINNA VESI) kasuks.
- Rahu tn 3 olemasolevate tenniseväljakute kastmisvee saamiseks võib kasutada vastavalt KordamedProjekt tööle nr 106/20 2021.a. ehitatud veeühendust Rahu tn DN100mm ühisveetorustikust.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AKTSIASELT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike ümberehitamine ja liitumispunktide ehitamine toimub vee-ettevõtja ja arendaja vahel sõlmitava liitumislepingu tingimustel ja liitumistasu eest vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele, liitumistasu metoodikale ja Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumise ja kasutamise eeskirjadele.

#### Tänavavalgustus

- Tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Põhi- või tööprojekti/ehitusprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Krundisisene valgustus tuleb ehitusprojekti lahendada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele normidele ja nõuetele. Ehitusperioodil valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist.

#### Rahu tänava rekonstrueerimine

- Sademevee juhtimisel imbkaevudesse hakkavad imbkaevud kuuluma tee omanikule (Tallinna linn)
- Rahu tänava imbkaevude sobivuseks antud piirkonda tuleb ehitusprojekti teha hüdrogeoloogiline uuring

## 6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEKIRJELDUSTELE JA -SEISUKOHTADELE

### 6.1 Detailplaneeringu vastavus kehtivale üldplaneeringule

Kehtiva Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt on Rahu tn 3 ja 4a puhul tegemist avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide alaga (A), mis on mõeldud põhiliselt suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete ning samu teenuseid pakkuvate äri- ja tööstuslike hoonete, nagu lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, kultuuri-, spordi- ja riigiasutuste ning operatiivteenuseid osutavate asutuste ala.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>23/26</b>

Avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide juhtotstarbelised alad on määratud suurematele olemasolevatele ühiskondlikele hoonetele, mille avalik kasutus säilitatakse ka lähitulevikus, ning suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete püstitamiseks tulevikus. Uue hoonestuse paiknemine ja kõrgus on määratud arvestades naaberelamute aedade privaatsust ja hoonete valgustustingimuste säilimisest. Tagatud on I ja II väärtusklassi maksimaalne ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

## Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule.

### 6.2 Detailplaneeringu vastavus lähtedokumentidele

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjast nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.

Käesolev detailplaneering arvestab 17.03.2021 väljastatud ehitusloaga nr 2112271/07869. Joonistele on kantud tenniseväljakute lahendus.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>14</sup>“ esitatud nõuded on kajastatud käesoleva seletuskirja peatükis 5.1.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ on käesoleva detailplaneeringu mahus läbiviidud maastikuarhitektide Romet Virkus ja Piret Kirs 2020. aasta juunis Rahu tn 3 ja 4a kinnistu puittaimestiku haljastuslik hinnang. Puittaimestiku haljastuslik hinnang on esitatud detailplaneeringu lisana 4 ning kajastatud nii tugiplaani kui ka põhijoonisel tehnovõrkudega.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.veebruari 2021.a. määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ on peatükis 4.5 on liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa välja toodud likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks ning esitatud asendusistutuse arvutus.

Käesolev detailplaneering ei arvesta Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu norm“. Samuti ei ole vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti Haljastuse osakonna ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 21.06.2023 kirjas nr 3-2/1619-1 toodud nõudmistele võimalik detailplaneeringu algatamise korralduses ning Tallinna linna ja Hiiu Spordikeskus OÜ vahel 20.12.2020.a sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingus detailplaneeringu realiseerimise eeltingimuseks seatud Rahu tn 4a kinnistule tennisehalli rajamisel minimaalselt 42 parkimiskoha väljaehitamise nõuet tagada.

Joonised on vormistatud Ankord OÜ poolt 2022. aasta juulis ja augustis koostatud topo-geodeetiline alusplaanile, töö nr 3124M.

Rahu tänavale kavandatu kõnni- ja sõidutee laius on määratud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Samuti arvestavad standardis tooduga tehnovõrkude lahendused ja ka olemasolev ning planeeritud haljastus arvestab standardikohaste kasvutingimuste ja nõutavate vahekaugustega.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>24/26</b>



## 6.3 Detailplaneeringu vastavus algatamise korraldusele

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Tallinna Linnavalitsuse 21.06.2021 korralduses nr 74 toodud lähteseisukohtade ja lisatingimustega järgmiselt:

- 3.1. arvestada detailplaneeringu koostamisel Tallinna Linnavalikogu 4. mai 2017 otsusega nr 47 vastu võetud Nõmme linnaosa üldplaneeringus esitatud nõuetega;  
Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tallinna Linnavalikogu 23.septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringus esitatud nõuetega.
- 3.2. Tallinna Linnavalikogu 17. oktoobri 2019 otsuses nr 136 „Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a kinnisasjadele hoonestusõiguse seadmise läbirääkimistega pakkumise tulemuste kinnitamine“ ja 20. detsembri 2019 Rahu tn 3 ja 4a kinnisasjadele hoonestusõiguse seadmise lepingus esitatud eskiislahenduses on kavandatud 42 parkimiskohta. Detailplaneeringu realiseerimise eeltingimuseks on Rahu tn 4 kinnistule tennisehalli rajamisel minimaalselt 42 parkimiskoha väljaehitamine;  
Tulenevalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti Haljastuse osakonna ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 21.06.2023 kirjas nr 3-2/1619-1 toodud nõudmistele ei ole võimalik minimaalselt 42 parkimiskoha väljaehitamise nõuet tagada.
- 3.3. tänava maa-alale kavandatavad parkimiskohad on avaliku kasutusega;  
Tänava maa-alale kavandatavad parkimiskohad on ette nähtud avaliku kasutusega.
- 3.4. kinnistule kavandatavale kõnniteele näha ette avalik kasutus;  
Kinnistule kavandatavale kõnniteele on ette nähtud avalik kasutus.
- 3.5. Rahu tänava äärde planeerida esmajärjekorras kõnnitee. Avalike parkimiskohtade planeerimine on võimalik juhul, kui tänava laius ja tehnovõrgud võimaldavad lisaks sõidu- ja kõnniteele normide kohaste parkimiskohtade paiknemist kogu ulatuses linna maal Rahu tänav T1 kinnistul;  
Rahu tänava äärde on esmajärjekorras planeeritud kõnnitee. Avalike parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud, et tänava laius ja tehnovõrgud võimaldaksid lisaks sõidu- ja kõnniteele normide kohaste parkimiskohtade paiknemise kogu ulatuses linna maal Rahu tänav T1 kinnistul.
- 3.6. tehnovõrkude planeerimiseks küsida võrguvaldajatelt tehnilised tingimused;  
Tehnovõrkude planeerimiseks on küsitud võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.
- 3.7. planeeritava elluviimisega ei tohi muutuda naaberkinnistute niiskuse režiim;  
Planeeritava elluviimisega ei tohi muutuda naaberkinnistute niiskuse režiim (vt ptk 4.4.)
- 3.8. teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia detailplaneeringute menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;  
Käesoleva detailplaneeringu juurde on lisatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ haljastuse inventeerimine. Inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega on kantud tugiplaanile ja põhijoonisele. Tagatud on I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Puu nr 32 osas on tehtud uus haljastuslik hinnang.
- 3.9. säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte planeerida;

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>25/26</b>

Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi ei planeerita.

- 3.10. tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“, näidata asendusistutuste asukohad. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;  
Likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks on välja toodud liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa. Esitatud on asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Istikute arv ja asendusistutuse asukoht leitakse koostöös Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
- 3.11. tagada kinnistul Nõmme linnaosa üldplaneeringus nõutud haljastuse osakaal, tuua välja vastav võrdlus; Krundil pos 1 on maaga seotud haljastust 1008 m<sup>2</sup> ehk 22% ning krundil pos 2 ca 1096 m<sup>2</sup> ehk 14% krundi pinnast. Nõmme üldplaneeringu kohaselt avalikult kasutavate sotsiaalobjektidel ei ole määratud haljastuse protsenti. Detailplaneeringus on tagatud Nõmme üldplaneeringust tulenevad teised haljastuse nõuded – tagada tuleb I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi puude säilitamine.
- 3.12. parklaid liigendada haljastuse, sh kõrghaljastusega. Parklasse istutatava puu jaoks kavandada vähemalt kahe parkimiskoha laiune sillutisevaba ala, juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“; Parkla on liigendatud kõrghaljastusega.
- 3.13. lisada planeeringu seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt. Kaasata projekteerimistöödesse volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt;  
Planeeringu seletuskirja on lisatud nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada maastikuarhitektuurne, sh haljastuse projekt. Kaasata projekteerimistöödesse volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.
- 3.14. hinnata ala muraolukorda juhindudes keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetset juhised ala planeerimiseks.  
Alal ei ole hinnatud muraolukorda juhindudes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, kuna alale ei kavandata mürarikast tegevust.

### 6.3 Muudatused võrreldes Rahu tn 3 ja 4a kinnistute detailplaneeringu eskiislahendusega

Detailplaneeringu põhilahendus ei ole põhimõtteliselt muutnud võrreldes algatamiseks esitatud detailplaneeringu eskiislahendusega. Lisatud on vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele koostatud ja kooskõlastatud tehnovarustuse lahendus.

Projekti nimetus: <b>RAHU TN 3 JA 4A KINNISTUTE DETAILPLANEERING</b>	Töö nr: <b>254/20</b>	Projekti alaosa: <b>Seletuskiri</b>
Objekti aadress: <b>Rahu tn 3 ja Rahu tn 4a, Nõmme linnaosa, Tallinn</b>	Töö staadium: <b>DP</b>	Projekti osa: <b>Kõide I - DP</b>
Koostas: <b>Kairi Kirt-Ende</b>	Kuupäev: <b>23.04.2025</b>	Leht/lehti: <b>26/26</b>