



Raudtee 64a kinnistu detailplaneering	Objekt
Nõmme Tallinn	Aadress
DETAILPLANEERING	Stadium
012-15 AP	Töö nr
ESKIIS	Projekti osa
HARRY KUUSIK	Tellija
VABRIKU TN 41-8 TALLINN	Aadress

**SISUKORD:**

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....</b>	<b>3</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS. ....</b>	<b>4</b>
3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus. ....	4
3.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud. ....	4
3.3 Olemasolev tehnovarustus. ....	5
3.4 Kehtivad piirangud. ....	5
3.5 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
<b>4. PLANEERINGUETTEPANEK.....</b>	<b>6</b>
4.1 Krundijaotus. ....	6
4.2 Krundi ehitusõigus. ....	6
4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded. ....	6
4.4 Piirded. ....	6
4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus. ....	6
4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted. ....	7
4.7 Vertikaalplaneerimine. ....	10
4.8 Tuleohutusnõuded. ....	10
<b>5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....</b>	<b>10</b>
5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
<b>6. JOONISED.....</b>	<b>12</b>
6.1 SITUATSIOONISKEEM.....	13
6.2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSTE SKEEM .....	14
6.3 TUGIPLAAN.....	15
6.4 PÕHIJONIS.....	16
6.5 3D MATERJALID .....	17

**1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID.**

- Planeerimisseadus;
- Tallinna üldplaneering;
- Koostatav Nõmme linnaosa üldplaneering;
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014;
- Haljastuse arengukava;
- Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord;
- Puu raieks- ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord;
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Tallinna linnavalitsuse 16.04.2004.a. määrus nr 61;
- Tallinna keskkonnanstrateegia;
- Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud.

Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Töö nimetus: Raudtee 64a mõõdistus  
 Teostamise aeg: 12.02.15  
 Teostaja: Geodeesia 24 OÜ Todni tn 5 11313 Tallinn 751 MA EEG00265  
 E-mail: info@geodeesia24.ee

Dendroloogiline uuring P.Moorast 02.08.2015

**2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.**

Planeeritav ala jääb Nõmme linnaossa Nõmme keskuse vahetusse lähedusse Vana-Nõmme asumisse. Planeeritavat ala piiravad nii põhjast, idast kui ka läänest valdavalt korterelamutega hoonestatud kvartalid, milles paikneb ärifunktsioone ja ühiskondlike hooneid. Lõunas piirab kinnistut Raudtee tänav ja sellega paralleelselt kulgev Tallinn-Paldiski raudtee. Naaberkvartalid on hoonestatud kuni 4 korruseliste hoonetega, kuid valdavalt on hoonestus 2 korruseline. Üksikelamuid on naaberkvartalites vähe. Korruselamud antud piirkonnas on kahe-, kolme- ja kuni neljakorruselised. Planeeritava ala kontaktvöönd on valdavalt segafunktsioonidega keskuseala. Planeeritav kinnistu ei ole Nõmme miljöövärtuslikus elamualas.

Valdavas osas asuvad Raudtee tänaval hooned tänaväärse krundipiiri läheduses, jättes eesöue vajaliku ruumi. Piirkonda iseloomustab lahtine hoonestusviis. Hooned paiknevad üksikult kinnistu keskel või tänaväärsest piirist tagasiastega 5-10m. Pärnu maanteed kui linnaosa peamagistraali iseloomustab teistsugune tänaväärse paiknev hoonestuslaad. Planeeringuala kontaktvööndi kinnistud on valdavalt hoonestatud 2 –korruseliste elamutega. Keskmine kinnistu suurus on 1260 m<sup>2</sup>. Kinnistud on riskülikukujulised ja paiknevad valdavalt lühema küljega tänavajoonel. Täisehitus % on kinnistutel keskmiselt 22%. Piirkonnas on ka kõrgemate korruselamutega hoonestatud kinnistuid, kus täisehitus on ligikaudu 30 % ja kinnistu tihedus ligikaudu 1. Omaette elukeskkonna moodustavad naaberkvartalid, kus paiknevad ühiskondlikud hooned nagu kiri ja koolimaja. Kinnistud on seal suuremad. Kvartali hooned on pärit 20, 60 ja 2000 aastatest. Arhitektuuriselt esindavad hooned samu ajastuid. Kasutatud välisviimistlusmaterjalid on väga erinevad: on puithooneid laudis-välisvoodriga, on krohvitud ja kiviplaatkattega hooneid.

Naaberalade kinnistute parameetrid.

NR.	Krundi aadress	Sihtotstarve	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Ehitusalu ne pind m <sup>2</sup>	Krundi täisehitus %	Korruselisus	Suletud netopind m <sup>2</sup>	Suletud netopind/ krundi pindala
1	Raudtee 64	ärimaa	1838	774	42	2	1053,5	0,57
2	Raudtee 62	ärimaa	1336	250	19	2	373,5	0,28
3	Männi 3	ärimaa	493	78	16	1	55	0,11
4	Männi 1a	elamumaa	600	69	12	1	55,4	0,09
5	Männi 1	elamumaa	647	90	14	1	74,2	0,11

6	Pärnu mnt 291	elamumaa 90 ärimaa 10	729	277	38	4	656,3	0,9
7	Pärnu mnt 289	elamumaa 75 ärimaa 25	2999	873	29	4	3210,1	1,07
8	Kuuse 4a	elamumaa	462	81	18	1	68,9	0,15
9	Kuuse 4	tootmismaa	1462	387	26	3	806	0,55
10	Pärnu mnt 287	elamumaa	2120	248	12	2	409,8	0,19
11	Pärnu mnt 285	elamumaa	1060	329	31	2	551,4	0,52
12	Pärnu mnt 283	elamumaa	915	329	36	2	392,6	0,43
13	Köver tn 11	elamumaa	915	0	0	0	0	0
14	Kuuse tn 3 // Köver tn 9	elamumaa	2649	297	11	2	371,6	0,14
15	Köver tn 7/1	elamumaa	623	105	17	2	183,9	0,3
16	Köver tn 7/2	elamumaa	600	105	18	2	183,8	0,31
17	Raudtee tn 60	elamumaa	2614	232	9	2	274,2	0,1
	<b>Keskmine</b>		<b>1260</b>	<b>283</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>545</b>	<b>0,36</b>
	<b>Raudtee 64a</b>	<b>elamumaa 85 ärimaa 15</b>	<b>2037</b>	<b>675</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>2500</b>	<b>1,23</b>

Lähim kool on naaberkiinnistul Raudtee 68. Lähimad rohe- ja puhkealad on Nõmme liivikud. Piirkonnas on hulgaliselt teenindus-, äri- ja kaubandushooneid ning ala on kokku kasvanud Nõmme keskusealaga.

Planeeritavale alale on hea ligipääs nii rongiga, ühistranspordiga, autoga kui ka jalgsi. Ühistranspordi lähimad peatused on Pärnu mnt ääres või Nõmme keskuses.

Kuna planeeritav maa-ala paikneb Tallinna üldplaneeringu järgi väikeelamute alal, mis on mõeldud ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid; olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamise korterelamutega ei ole soovitatav. Planeeritav lahendus **vastab üldplaneeringu nõuetele**, heale ehitustavale ja piirkonna iseloomulikele ehitusõiguse näitajatele, siis võib täiendada hoonestusmahu kavandamist pidada antud piirkonnale sobivaks. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonestus sobitub oma parameetrite alusel antud piirkonda ja jääb oma näitajate poolest väljakujunenud krundi struktuurilt keskmike hulka, ega muutu domineerivaks.

Koostatava Nõmme linnaosa üldplaneeringu alusel on ala muudetud ettevõtlusalaks mis on korterelamute kõrvalfunktsiooniga. Planeeritav lahendus **vastab koostatava üldplaneeringu nõuetele**.

Samuti toetavad kavandatavat uushoonestust planeeritava ala naaberkiinnistutel paiknevad hoone oma stiili ja materjalivalikuga, mille põhjal võib järeldada, et uushoonestus sulandub kiirelt ümbritseva keskkonnaga, tekitamata seejuures peale tükki efekti.

#### Kontaktvõõndis asuvad detailplaneeringud:

Kuuse tn 3 // Köver tn 9 kinnistu detailplaneering (Algamisettepanek menetlemisel)  
Nõmme keskuse detailplaneering (Kehtib 19. juuni 2008 Tallinna Linnavolikogu otsusega nr. 139)

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu olemasolevat sihtotstarbeta maa sihtotstarvet elamu- ja ärimaaks ning seada krundile ehitusõigus 4 korruselise korterelamu ehitamiseks ning hoonestustingimused hoonele, lahendada tehnovõrkudega varustamine, juurdepääs, parkimine ja haljastus.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.**

#### **3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Planeeritav maa-ala paikneb Nõmme linnaosas. Planeeritav maa-ala suurus on 2037m<sup>2</sup>. Kinnistul ei ole hooneid. Kinnistu on kaetud silmapaistva kõrghaljastusega, mis on väga hästi hooldatud. Puud kasvavad tihedalt, moodustades gruppe. Hindamine on esitatud eraldi.

#### **3.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Planeeritav ala asub piirkonda teenindava Raudtee tänava ja ühesuunalise Männi tänava ääres. Juurdepääs on Pärnu maanteelt. Naaberkiinnistul paikneva perearstikeskuse ja koolimaja parkimine on osaliselt lahendatud Raudtee tänaval.

### 3.3 Olemasolev tehnovarustus.

Planeeritava kinnistul puuduvad tehnoõrgud hoonestuse rajamiseks. Kinnistut läbivad elektrikaablid ja sidevarustus naaberkiinnistule. Maapind on tasane.

### 3.4 Kehtivad piirangud.

Planeeritava alal puuduvad servituudilised piirangud. Planeeritava alal on maakaabelliin ja sidekaabel, mille kaitsevööndid jäävad planeeringu alasse.

### 3.5 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Alast põhjas paikneb Raudtee 64 kinnistu millel on 1920 aastatest pärit hoonestus, mida on aastate jooksul korduvalt ümber ehitatud. Hoones asub perearstikeskus. Raudtee 62 kinnistu paikneb kohvik-baarihoone.



Foto GoogleMaps

Lõunas asub Tallinn-Paldiski raudtee.



Foto GoogleMaps

Läänes on kool.



Foto GoogleMaps

#### 4. PLANEERINGUETTEPANEK

##### 4.1 Krundijaotus.

Detailplaneeringu lahendusega kinnistut ei jagata. II klassi haljastusest vabale alale on kavandatud hoonestusala.

Alale nähakse ette korterelamu, mis on 4 korruseline ja kõrgusega 14,7 meetrit. Parkimine lahendatakse oma kinnistul.

##### 4.2 Krundi ehitusõigus.

Planeeringuga määratakse krundile järgmine ehitusõigus:

Krundi suurus	2037m <sup>2</sup>
Hoonetealune pind	675m <sup>2</sup>
Korruselisus	4
Hoone kõrgus	14,7
Hoonete arv	1
Maakasutus	Elamumaa 100% või Elamumaa kuni 85% ja ärimaa kuni 15%
Brutopind	2500m <sup>2</sup>
Tulepüsisus	TP1

##### 4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded.

Hoone projekteerimisel ja selle lõplikul valmimisel on hoonestaja kohustatud jälgima rangelt etteantud arhitektuurireegleid ja hoonestustingimusi. Planeeritavale alale rajatava hoone arhitektuur oma paigutusest, mahult, skaalalt, materjalide ja detailide valgult peab olema kooskõlas ümbruskonna ehitistega ning mis arendaks keskkonda harmooniliselt ilma liigsete kontrastideta. Soovituslik on kasutada hoonestuse kavandamisel naaberhoonestusega samaväärseid materjale või paremaid. Erilist tähelepanu pöörata traditsioonilises skaalas fassaadide kõrgustele ja liigendusele, mis otseselt tänavaruumi mõjutavad.

Katuse kalle:	15° - 35°
Katuseharja suund:	Paralleelne/risti krundi piiriga
Katuse materjal:	Rullmaterjal, plekkmaterjal, kivimaterjal
Välisseina materjal:	Looduslähedased materjalid, looduskivi, tellis, krohv, laudis jne
Sokli materjal:	Looduslähedased materjalid, looduskivi, tellis, krohv jne
Avatäited:	Puit, puit-alumiinium
Märkused:	Välisviimistluses kasutada pehmeid ja pastelseid toone. Hoonele võib projekteerida ühekaldelise katuse, kuid see tohib olla ainult risti või paralleelne tänava joonega.

Hoonete välisviimistlusena on keelatud kasutada naturaalsust imiteerivaid materjale ning erksaid, nn hyper ja ultra värvitoone.

Uute hoonete ehitusprojekti koostamisel lähtuda krundi maksimaalse haljastuse ja murupinna vajadusest ning jälgida, et hoone põhifassaadid jäävad juurdepääsu tänavaga paralleelselt. Hoonestusalast võivad välja ulatuda räästad ja mõningad konsoolsed osad juhul kui nad ei lähe vastuollu kehtivate nõuete ja standarditega.

Tänaväärse hoone taha ja külgedele jäävale vabale pinnale võib kavandada terrassi koos õuealaga, pöörates tähelepanu asjaolule, et selle vundament jääks puude kasvutingimustest ohutule kaugusele.

##### 4.4 Piirded.

Piirdeaedade rajamisel arvestada olemasolevate piiretega, kasutades selleks analoogseid lahendusi. Piirdeaedade kõrgus ei tohi ületada 1,2 m ning piirded peavad olema läbipaistvad selliselt, et eesaed liituks tänavaruumiga. Piirdematerjalidena tänavafondil kasutada metallvõrku, paneelaeda või sepiasaeda.

##### 4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeritav elamu asub hõreda liiklusega sisetänavaa ääres, millelt pääseb põhiteele, milleks on Pärnu mnt. Piirkonna tänavavõrku ja liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta. Kinnistule jääb üks autoliikluse juurdepääs Raudtee tänavalt, mis paikneb olemasolevas kohas.

Parkimiskohtade paigutamisel on jälgitud põhimõtet, mille kohaselt ei satuks autod privaatsele õuealale ja oleksid võimalikult varjatud naaberkinnistutelt avanevatele vaadetele.

#### 4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeritavast alast on haljasaladeks ette nähtud 1136 ruutmeetrit e. 55% kinnistust, kus säilitatakse maksimaalselt olemasolev ja rajatakse uus kõrghaljastus. Planeeritaval kinnistul paikneb silmapaistev kõrghaljastus.

Detailplaneeringu käigus on teostatu alale dendroloogiline hindamine Peep Moorasti poolt. Hindamise tulemused on toodud käesolevas punktis ja tugiplaanil ning põhijoonisel. Alal on 14 taksonit kõrghaljastust sealhulgas palju silmapaistvaid kõrgeid puid. Arvestades asumi üldist iseloomu on tegemist liigirikka kinnistuga. Suurima puude arvuga on esindatud harilik mänd.

Alasi tn 5 kinnistu haljastuslik hindamine on teostatud 02.08.2015 Peep Moorasti poolt. Hindamise aluseks on Tallinna linnas kehtiv Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord.

Kinnistu asub Nõmmel. Kinnistul on olnud perearstikeskuse eesaed, mida on regulaarselt hooldatud. Kokku on hinnatud alal 48 ühikut puid ja põõsaid. Puudest on II klassis 22, III klassis 23 ja IV klassis 3 hinnatud ühikut. Kinnistult kadunud puud on tähistatud eraldi. Põõsaid on 3 ja üks hekk.

Puud, valdavalt lehtpuud, on heas seisukorras. Ala haljastus on rajatud projekti järgi, kuid ilmselt on alal kasvanud ka enne puid. Puude paigutus kinnistul on soodne kinnistu hoonestamise seisukohalt. Arvestades kasvava kõrghaljastuse asukohti on võimalik kinnistut hoonestada selliselt, et puid on vaja likvideerida minimaalselt. Kõrghaljastust ei ole ehitusprojekti ulatuslikult istutada alale, sest see hakkab kahjustama heas seisukorras olemasolevaid puid.

Tabel 2 Haljastuse hindamine.

Inv.nr	Puittaimeliik	Haljastuslik objekt	Rinnas- ümbermõõt cm	Haljastuslik väärtus- klass	Kõrgus m	Märkused
1	Harilik tuhkpuu	hekk	0	III	1	-
2	Arukask	1 puu	60	II	22	-
3	Pärn harilik	1 puu	70	II	20	-
4	Kuusik harilik	1 puu	40	III	24	-
5	Hobukastan	1 puu	60	II	17	-
6	Elupuu harlik	1 puu	20+27	II	9	2 haru
7	Mänd harilik	1 puu	30	III	14	-
8	Mänd harilik	1 puu	50	II	16	-
9	Sarappuu	põõsas	0	III	2,5	-
10	Arukask	1 puu	50	II	21	-
11	Vaher harilik	1 puu	40	III	20	-
12	Arukask	1 puu	30	III	18	-
13	Tamm harilik	1 puu	70	II	24	läheb 2 haruks
14	Pärn harilik	1 puu	90	II	25	üks haru on eemaldatud
15	Hobukastan	1 puu	80	II	18	-
16	Mänd harilik	1 puu	40	III	10	-
17	Mänd harilik	1 puu	40	II	18	-
18	Elupuu harlik	1 puu	30	II	7	püramiidvorm
19	Elupuu harlik	1 puu	30	II	12	läheb 2 haruks püramiidvorm
20	Elupuu harlik	1 puu	20+20	II	12	läheb 2 haruks püramiidvorm
21	Elupuu harlik	1 puu	20	II	10	püramiidvorm
22	Sirel	põõsas	0	III	2	-

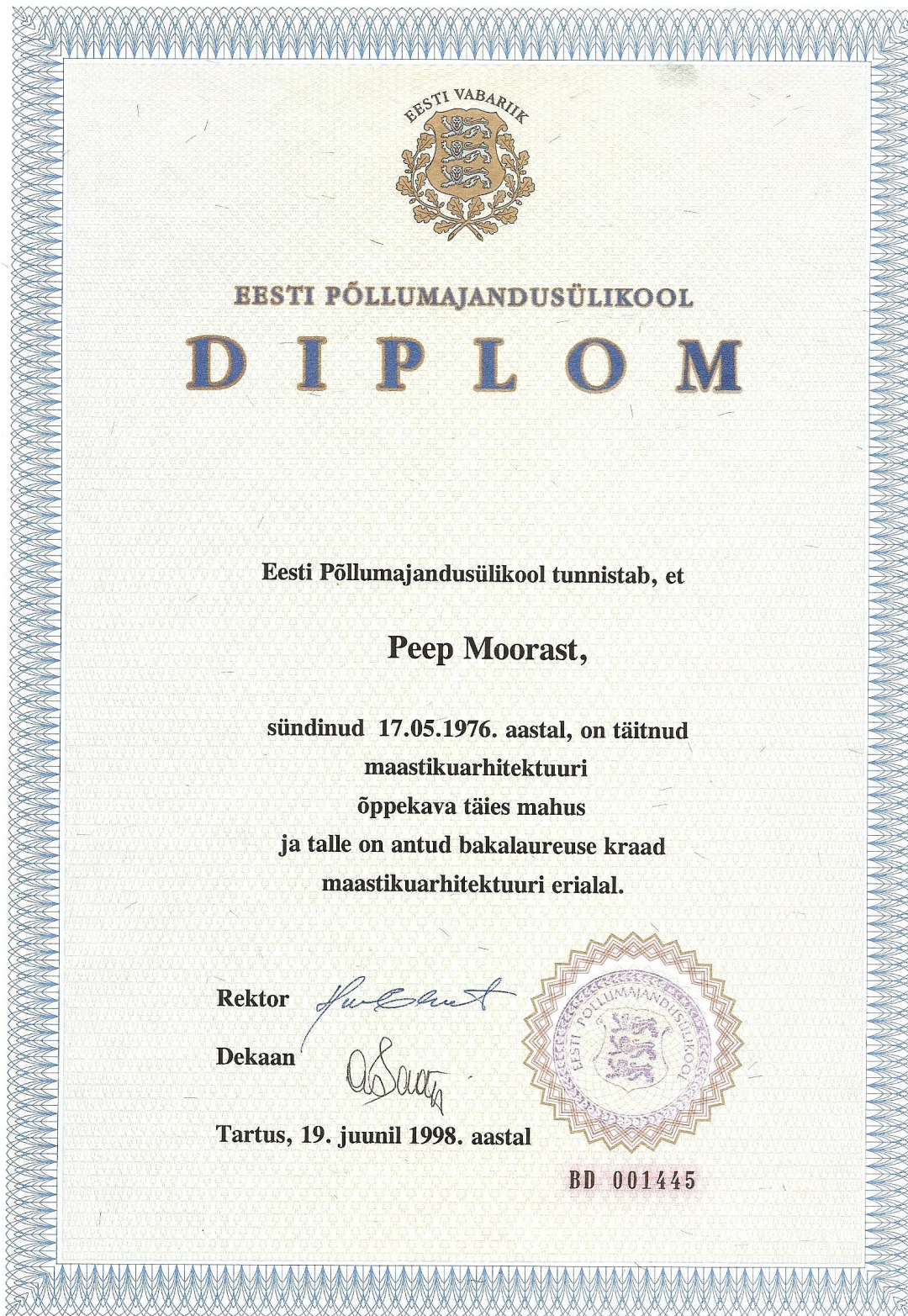
23	Mänd harilik	1 puu	50	II	20	-
24	Sirel	pöösas	0	III	2	-
25	Mänd harilik	1 puu	45	II	18	-
26	Arukask	1 puu	50	III	22	-
27	Mänd harilik	1 puu	30	III	10	-
28	Nulg sp.	1 puu	0	III	1	uus istik
29	Pärn harilik	1 puu	50	II	25	-
30	Mänd harilik	1 puu	30	IV	14	naaber lehtpuudest kahjustunud
31	Tamm harilik	1 puu	40	II	24	-
32	Mänd harilik	1 puu	30	III	15	-
33	Elupuu harlik	1 puu	15+13	II	9	2 haru
34	Tamm harilik	1 puu	37	II	20	-
35	Mänd harilik	1 puu	40	III	20	-
36	Mänd harilik	1 puu	37	III	20	-
37	Elupuu harlik	1 puu	13	III	13	-
38	Vaher harilik	1 puu	33	III	15	-
39	Vaher harilik	1 puu	40	III	23	-
40	Kuusk harilik	1 puu	30	IV	15	kahjustunud lehtpuudest
41	Kuusk harilik	1 puu	36	III	19	-
42	Mänd harilik	1 puu	40	II	19	-
43	Mänd harilik	1 puu	40	II	19	-
44	Saar harilik	1 puu	50	III	16	-
45	Vaher harilik	1 puu	52	III	16	-
46	Saar harilik	1 puu	34	IV	12	-
47	Rodod	istik	0	III	1	-
48	Mänd	istik	0	III	0,5	-

Tingimused olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse kaitsmiseks planeeritaval alal:

1. Planeeritav hoonestusala peab olema olemasolevatest II ja III väärtusklassiga puudest vähemalt 3m kaugusel.
2. Planeeritav elamu rajamisel arvestada puude juurestikuga, mis paikneb tüvest kuni 5 meetri kaugusel ning selles alas mitte kasutada rasketransporti ning hoida juurestik kaitstuna.
3. Puudest 5m raadiuses kaevatakse käsitsi. Puude tüved kaitstakse ehituse ajaks.

Hindamise koostas: Peep Moorast

Diplomi koopia



Sademeveed juhtida hoonest eemale ja hajutada kinnistu haljaspindadel otse pinnasesse.

Puud, mis jäävad vahetult ehituse kõrvale tuleb enne ehitustegevuse algust kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga.

#### 4.7 Vertikaalplaneerimine.

Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Olemasolevat maapinda võib tõsta, kuid see ei tohi kahjustada sadevete valgumist naaberkinnistutelt.

#### 4.8 Tuleohutusnõuded.

Planeeritav hoonestus on tuleohutusklassiga TP1.

Tuletõrjenõuete planeerimise aluseks on EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus” ja Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja lisaks arvestatud on teiste kehtivate tuleohutus normatiivdokumentidega.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Väline tulekustutusvesi 10l/s saadakse hüdrantist, mis ei asu hoonest kaugemal kui 100m ning on aastaringsest kasutatav. Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tagada piisav juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

### 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Täiendava hoonestusmahu kavandamine ja ehitusalade hajutatud paigutus ei too endaga kaasa olulisi keskkonnamõju muutuseid ega kahjusta piirkonna traditsioonilist keskkonda. Ehitamisel tekkivad jäätmed sorteerida ehitusplatsil ehitustööde käigus. Ohtlikud jäätmed koguda muudest jäätmetest eraldi. Peale ehitustööde lõppu ehituskruunt haljastada ja heakorrastada täielikult. Krundi ehitus ja elutegevusega ei tohi halvendada olemasolevaid tingimusi ja looduskeskkonda k.a. kõrghaljastust.

Huumusmuld käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja lisa 1 nõuetele. Projekteerimise etapis lahendada haljastus eraldi haljastusprojektiga. Ehitus- ja haljastusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Keskkonnaametiga. Projektis esitada tehnilised lahendused olemasolevate kinnistu äärsete lehtpuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal. Likvideeritav kõrghaljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 “Puu raieks- ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”, asendusistutuste asukoht ja hulk määratakse raieloa taotlemisel Tallinna Keskkonnaametiga.

Ehitusprojektis esitada tehnilised lahendused olemasolevate kinnistu äärsete lehtpuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal.

Vältida tuleb liigse pinnasevee valgumist naaberkruntidele. Detailne sademevee lahendus koos vertikaalplaneeringuga lahendada hoone ehitusprojektiga.

Tekkivate olmejäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks on ette nähtud prügikonteinerid, mis paiknevad parkla ala laiendusel, vahetult läheduses. Jäätmete äravedamiseks sõlmitakse leping prügiveo firmaga. Prügikonteinerite arv ja suurus vastavalt omavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitlus eeskirjadele.

#### 5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeritav ala asub madala kuritegevusega elamualade piirkonnas, vaikse liiklusega tänavate ääres. Soovituslik on kasutada valvesignalisatsiooni, turvafirmade teenuseid ja liitumist organiseeritud naabrivalvega. Kavandatavate hoonete ümbrus tuleb pimedal ajal valgustada, kasutades selleks nt liikumisanduriga õuevalgustust.

Kuritegevuse riske vähendavad võimalused:

- Elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel
- Hästivalgustatud hooivid ja parkimisalad, naabrivalve ja videovalve olemasolu
- Vastupidavate materjalide kasutamine tänavavalgustite ja õuevalgustite osas
- Võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine
- Sissepääsude arvu piiramine
- Kvaliteetsete piirete rajamine
- Üldine korrashoid
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, kvaliteetsed lukud ja klaasid
- Halvasti süttivast materjalist prügikonteinerite kasutamine

Kuritegevuse ennetamisel lähtuda Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” nõuetest.

**6. JONISED**

## 6.1 SITUATSIOONISKEEM

## 6.2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSTE SKEEM

### 6.3 TUGIPLAAN

## 6.4 PÕHIJONIS

6.5 3D MATERJALID



VAADE HOOVI ROHEALALT KAGUSSE



VAADE PIKI RAUDTEE TÄNAVAT ITTA (NÕMME KESKUSE POOLE)



VAADE PIKI RAUDTEE TÄNAVAT LÄÄNDE (KOOLIMAJA POOLE)



VAADE RAUDTEELT KIRDESSE



VAADE HOOVIST EDELASSE