

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD.....	1
1 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	5
2 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	6
3 PLANEERINGUGA KAVANDATU KIRJELDUS	8
3.1 PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS	8
3.2 HOONE LINNAEHITUSLIK SOBIVUS KESKKONDA. HOONESTUSALA JA HOONE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED	10
3.3 HOONE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE KOORMUSNÄITAJAD	13
3.4 VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	14
3.5 HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	14
3.5.1 <i>Asendusistutuse arvutus</i>	15
3.6 LIIKLUSKORRALDUSE, TÄNAVATE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	16
3.6.1 <i>Parkimiskohtade vajaduse arvutus</i>	19
3.7 AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	19
3.8 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	20
4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	21
4.1 VEEVARUSTUS	21
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	21
4.3 REOVEEKANALISATSIOON	22
4.4 VK VÕRKUDE EHITUSE MAHT	23
4.5 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	23
4.6 ELEKTRIVARUSTUS	23
4.7 SIDEVARUSTUS	23
4.8 SOOJUSVARUSTUS	24
4.9 GAASIVARUSTUS	24
4.10 TÄNAVAVALGUSTUS	25
4.11 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	25
5 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	26
5.1 HOONETE ARHITEKTUURINÕUDED JA TULEOHUTUSNÕUDED	27
6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS	29
6.1 KAVANDATU VASTAVUS TALLINNA ÜLDPLANEERINGULE.....	30
6.2 KAVANDATU VASTAVUS NÕMME LINNAOSA ÜLDPLANEERINGULE (MENETLUSES) JA NÕMME LINNAOSA EHITUSMÄÄRUSELE	30
6.3 KAVANDATU VASTAVUS NÕMME Keskuse DETAILPLANEERINGULE	32
6.4 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE.....	33
6.5 KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE. KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE.....	35
7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	36
8 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	36
JOONISED	
JOONIS 1 ASUKOHASKEEM	
JOONIS 2 PÕHIJONIS	M 1:500
JOONIS 3 LIIKLUS JA HALJASTUS	M 1:500
JOONIS 3A LIIKLUS JA HALJASTUS. ESIMENE ETAPP VERSTA TÄNAVA VÄLJAEHITAMISENI	M 1:500
JOONIS 4 TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500
JOONIS 5 TEEDE JA TEHNOVÕRKUDE VÄLJAEHITAMISE SKEEM	M 1:500

EESSÕNA

Käesolev Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu detailplaneering on valminud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 26.06.2013. a algatamise korralduse nr 946 - k alusel. Detailplaneeringu algatamist taotles toonane kinnistu omanik Ivar Ojalo, käesoleval hetkel on kinnistu 1Partner Advisory OÜ omanduses. Detailplaneeringu algatamise taotlus on Linnaplaneerimise Ametis registreeritud numbriga DP037760. Detailplaneeringu koostamist konsulteeris OÜ Entec Eesti (töö nr 982/13).

Planeeritav ala oli hõlmatud Nõmme keskuse detailplaneeringu alasse, kuid Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2008. a otsusega nr 139 kehtestati Nõmme Keskuse detailplaneering osaliselt. Käesoleval planeeritud maa-alal paikneva – Jaama tn 6 //Kõver tn 5 maaüksuse- osas jäeti poolelioleva kohtuvaidluse tõttu detailplaneering kehtestamata. Käesolev detailplaneering on Nõmme keskuse detailplaneeringu loogiline jätk ning lähtub Nõmme keskuse detailplaneeringus sätestatust, vaid kruntide ehitustingimusi täpsustatakse lähtudes väljakujunenud situatsioonist ja kaasajastatakse liikluslahendust.

Käesolev Jaama tn 6// Kõver tn 5 detailplaneering täpsustab osaliselt kehtestatud Nõmme keskuse detailplaneeringu lahendust väljaspool Jaama tn 6// Kõver tn 5. kinnistu piire. Väljaspool Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu piire on Nõmme keskuse detailplaneeringu lahendust üle planeeritud seoses liikluslahenduse täpsustamise vajaduse tõttu ning võimaldamaks normide kohast juurdepääsu Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistule Versta tänavalt (vt ka ptk 6.3). Liikluslahendust on täpsustatud Nõmme keskuse detailplaneeringuga määratud transpordimaa kruntide sees lähtudes autoteede, kõnniteede, parkimise ja liiklushaljastuse paiknemise detailsemast planeerimisest.

Nõmme keskus on täna elava tänavaeluga, jalakäijate sõbralik, roheline, väikeettevõtlust soosiv, oma identiteediga ja mitmekesine linnaosa keskus. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud lahendus muudab Nõmme keskuse miljööd elavamaks, parandab linnaelu kvaliteeti ja loob planeeritud maa-alal ühtse ja tervikliku ruumilise lahenduse.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine ca 75 % elamu- ja ca 25 % ärimaaks ning ehitusõiguse määramine krundil kuni nelja maapealse ja ühe maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks. Lisaks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeritud maa-alal paiknevast Kõver tänav T1 maaüksusest.

Detailplaneeringuga piiritletakse hoonestusala, antakse ehitusõigus, määratakse olulisemad arhitektuurinõuded, liikluskorralduse põhimõtted ja tehnovõrkude paiknemise asukohad, samuti lahendatakse kruntide üldine heakord ja haljastus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringut menetletakse kuni 30.06.2015. a kehtinud planeerimisseaduse alusel lähtudes *ehitusseadustiku* ja *planeerimisseaduse rakendamise seaduse* § 1 lg 1.

Planeeringu koostamise alused:

- Tallinna linna ehitusmäärus (Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012. a määrus nr 21);

- Nõmme linnaosa ehitusmäärus (Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 . a määrus nr 36);
- Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded (Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012. a määrus nr 52);
- Detailplaneeringute vormistamise täpsustatud nõuded 2015. a (link internetis: http://www.tallinn.ee/est/ehitus/DP_tapsustatud_nouded_2015_.pdf)
- Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise korraldus (Tallinna Linnavalitsuse korraldus, 26.juuni.2013. a nr 946-k) vt DETAILPLANEERINGU LISADE KAUST, LISA 1);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus, Ivar Ojalo 28.jaanuar.2013. a. (vt DETAILPLANEERINGU LISADE KAUST, LISA 1).

Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

- Tallinna linna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001. a määrusega nr 3);
- Nõmme linnaosa üldplaneering (kehtestamata, algatatud Tallinna Linnavolikogu 22.veebruari 2001. a otsusega nr 46; (seletuskiri versioon 12.2016, maakasutuse kaardi tööversioon seisuga 08.2016) ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne (2009-2010);
- Nõmme linnaosa ja tema lähiümbruse tänavavõrgu skeem (Nõmme linnaosa üldplaneeringu koostamiseks) (*K-Projekt 2003*);
- Nõmme keskuse detailplaneering (kehtestatud osaliselt Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2008. a otsusega nr 139);
- Jaama tn 6// Kõver tn 5 elu- ja ärihoone arhitektuurne eskiislahendus (OÜ Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhhal 2015), vt LISADE KAUSTAS, LISA 11 *Illustratsioonid*;
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006. a otsusega nr 329);
- Tallinna rohealade teemaplaneering (kehtestamata, algatatud Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005.a otsusega nr 67);
- Teemaplaneering Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed (kehtestamata, algatatud Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005.a otsusega nr 184);
- Nõmme linnaosa, Jaama tn 8 korterelamu välisvõrkude ja teedehituse projekt (SKA Inseneribüroo, töö nr 11024);
- Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord (kinnitatud Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006.a määrusega nr 34);
- Avalikule alale puude istutamise kord (kinnitatud Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011. a määrusega nr 112);
- Tallinna kaevetööde eeskiri (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004. a määrusega nr 32);
- Puu raieks- ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 19.mai 201. a määrusega nr 17);
- Tallinna jäätmekava aastateks 2012-2016 (vastu võetud Tallinna Linnavolikogu 22. septembri 2011. a otsusega nr 151);
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011.a määrusega nr 28);
- Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus;

- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 54);
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (kehtestatud Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrusega nr 42);
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 894:2008/A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud tööd ja uuringud:

- *Geodeetiline alusplaan*, mõõdistatud mõõdistusbüroo A Geo OÜ poolt aprillis 2011 (töö nr 11049), M 1:500;
- *Haljastuse dendroloogiline hinnang*, koostatud oktoober 2013. a (vt LISADE KAUST, LISA 6);
- *Radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang*, koostatud november 2013. a Radoonitõrjekeskuse poolt (vt LISADE KAUST, LISA 2, ptk 6 ja ptk 8).

Planeeringu koostamist konsulteeris töögrupp koosseisus:

Kerttu Kõll	OÜ Entec Eesti projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (volitatud maastikuarhitekt, tase 7)
Janne Tekku	OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Töösse olid kaasatud detailplaneeringu koostamise tellija Ivar Ojalo, Nõmme Linnaosavalitsuse ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti spetsialistid.

1 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Tallinna linnas, Nõmme linnaosas – Nõmme ajaloolises keskuses (vt JOONIS 1 *Asukohaskeem*). Planeeritud maa-ala suurus on 0,22 ha. Planeeritud maa-ala hõlmab järgmisi maaüksusi (vt ka JOONIS 2 *Põhijoonis*):

- Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistut (katastriüksuse tunnus – 78404:401:0289; sihtotstarve – 100 % ärimaa, suurus - 1329m²);
- Kõver tänav T1 maaüksus (katastriüksuse tunnus – 78404:101:1118, sihtotstarve – 100% transpordimaa, suurus 249m²).

Osaliselt jäävad planeeritud alale järgmised maaüksused:

- Jaama tänava maaüksus (katastriüksuse tunnus - 78404:401:0214, sihtotstarve – 100% transpordimaa, suurus 4360m²) paikneb planeeritud alal 174m² ulatuses;
- Versta tänava maaüksus (katastriüksuse tunnus 78404:401:0286, sihtotstarve – 100% transpordimaa, suurus 1307m²) paikneb planeeritud alal 453m² ulatuses.

Käesoleval ajal kasutatakse Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistut parkimisplatsina, kus olemasolev hoonestus puudub. Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu on Nõmme keskust teenindav parkla, kuhu mahub parkima ca 40 autot. Osaliselt on maa-ala haljastatud (vt planeeringu LISAD, LISA 6 Dendroloogiline hinnang). Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistule juurdepääsuks on põhja ja lääne poolt Kõver tänav ja ida ja lõuna poolt Jaama tänav (antud lõigus jalakäijate tänav).

Kõver tänav T1 maaüksus on osa tee-maa-alast. Jaama tänava ja Versta tänava maaüksused, mis paiknevad osaliselt planeeritud maa-alal, on olemasolevad teed.

Planeeritud maa-ala põhjapoolne piir paikneb Jaama tänava keskjoonel (Jaama tänava katastriüksuse tunnus - 78404:401:0214). Planeeritud maa-alal osaliselt paiknevast Jaama tänava maaüksusest põhja poole jääb Riigi Kinnisvara AS -le kuuluv maaüksus aadressiga Jaama tn 4// Kõver tn 4 (katastriüksuse tunnusega 78404:401:3321), kus asub Päästeameti Nõmme päästekomando. Planeeritud maa-alast ida poole jääb pargilaadne haljasala, mis on jalakäijate kasutuses ja kus paikneb „Nõmme Ema“ monument. Planeeritud maa-alast kagu pool paikneb elamumaa- ja ärimaa sihtotstarbega maaüksus Jaama tn 8 (katastriüksuse tunnusega 78404:401:0264), kuhu on ehitatud kolmekorruseline 9-korteriga korterelamu. Planeeritud alast lõuna poole jääb Raudtee tn 56 maaüksusel (katastriüksuse tunnusega 78404:401:0193) paiknev 20. sajandi alguses ehitatud elamu, mis on Kultuuriministri 18. augusti 1997. a määrusega nr. 55 tunnistatud kinnismälestiseks (reg nr 8804). Mälestise kaitsevööndi ulatus on toodud JOONIS 2 *Põhijoonis*. Lääne poolt piirab planeeritud ala osaliselt kavandatav Versta tänav (katastriüksuse tunnusega 78404:401:0286), mis on Kõvera tänava pikenduseks. Osaliselt piirab planeeritud ala lääne poolt väike-elamuga hoonestatud maaüksus aadressiga Kuuse tn 9/ Kõver tn 9 (katastriüksuse tunnusega 78404:401:0131, 100% elamumaa, suurusega 2649m²).

Planeeritud ala ümbritsev Nõmme keskus on keskusele omaselt polüfunktsionaalne, enamik piirkonna hooneid on korterelamud, ärihooned või korterelamud, mille esimestel korrusel asuvad äripinnad. Täpsem kirjeldus planeeritud maa-ala ümbritsevast ruumilisest keskkonnast on toodud LISADE KAUSTAS, LISA 10 *Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused*, planeeritud maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus on toodud LISADE KAUSTAS, LISA 8.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Käesoleva detailplaneeringu ala ruumilise arengu eesmärgid järgivad Nõmme keskuse detailplaneeringus sätestatud eesmärke. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haakuvad Nõmme keskuse detailplaneeringu kontseptsiooni põhipunktid on järgmised:

- Nõmme keskus on Tallinna üldplaneeringu kohaselt ajalooline keskus ja see peab toimima ka tulevikus kui Nõmme linnaosa keskus;
- Nõmme keskus peab olema jalakäijate sõbralik. Seal peab olema võimalikult palju kaubandus- ja teeninduspindasid, et tagada piirkonna inimestele esmane teenindus ja mitmekesistada pakutavate teenuste valikut. See on vajalik, et vähendada linnakodanike tarbetut ajakulu kesklinna sõiduks ja suurendada linnalise eluviisi eeliseid ja atraktiivsust ning luua võimalus veeta linnaosa keskses vaba aega;
- Nõmme keskus tuleb integreerida ülelinnalsisse kergliiklusteede ja ühistranspordi võrgustikku, et vähendada linnaosa keskuse autoga külastamise vajadust;
- Muinsuskaitsealused objektid peavad jääma linnaehituslikult välja paistma;
- Nõmme keskusesse on soovitud esteetiliselt väärtusliku arhitektuuri rajamist.

Lisaks Nõmme keskuse detailplaneeringus sätestatule, on käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu kontseptsiooni põhipunktid järgmised:

- Kavandatav uushoonestus peab harmoneeruma planeeritud maa-ala naaberalale – Jaama tn 8 – ehitatud uue korterelamuga ning sobima lähiümbruse hoonetega (sh Nõmme Päästekomando hoone). Harmoneerumise all pole mõeldud samasuguse arhitektuurse stiili, katusekalde ja kõrgusega hoone planeerimist, kui on ehitatud Jaama tn 8 maaüksusele vaid, et kõrvuti paiknevate hoonete mahud ja proportsioonid omavahel sobiksid. Jaama tänava poolt vaadelduna on Jaama tn 8 hoone Jaama tn 6//Kõver tn 5 hoone suhtes eenduv, külgnedes nii, et vahele jääb väike istutatavate puudega haljasala/ plats, seega planeeritud hoonemaht ei jää Jaama tn 8 osas domineerima. Planeeritava hoone Jaama tänava poolne otsasein peab olema samal joonel Jaama tn 8 harjajoonega;
- Planeeritud hoone peab sobituma ümbritsevasse linnaruumi, sh ka kõrval paikneva Nõmme Päästekomando hoonega ja haakuma Nõmme keskses välja kujunenud funktsionalistliku hoonestuslaadiga. Nõmme keskses

domineerib kaks hoonestuslaadi: ühe kuni kahe korruseline viilkatusega hoonestus ja kõrgemad funktsionalistlikus stiilis hooned. Kolme- neljakorruseline viilkatusega hoonemaht oleks Nõmme keskusesse sobimatu ja ebaproportsionaalne lahendus, mistõttu sellest on käesoleva detailplaneeringu lahenduses loobutud;

- Planeeritud hoonet tuleb vaadata kogu ümbritseva linnaruumi kontekstis. Planeeritud hoonestus oma mahuga tihendab Nõmme keskuse linnaruumi ja laiendab seda raudteejaama suunal. Kõrval olevad Jaama tn/ Pärnu mnt kõrgemad majad eeldavad Jaama ja Kõvera tänava ristmikul teatud lõpetatust, et saaks välja kujuneda hea linnaruum – hooned, tänav, haljasala. Versta tänava poolses osas on neljakorruseline hoonemaht planeeritud tagasiastega, kuna Versta tänavast lääne pool paiknevad kuni kahekorruselised elamud;
- Detailplaneeringu eesmärgiks on uuendada Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu ala – hoonestada ala kaasaegsesse linnakeskkonda sobivalt. Alale on planeeritud äri- ja elamispinnad, arvestades uueneva ümbruskonnaga ja linnaosa keskuse funktsioonidega;
- Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada Päästeameti Nõmme päästekomando paiknemisega planeeritud maa-alast põhja pool (hoides juurdepääsu päästekomando hoonele vabana).

Detailplaneeringu lahenduse vastavus ruumilise arengu eesmärkidele on toodud ptk 6.4.

3 PLANEERINGUGA KAVANDATU KIRJELDUS

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku määrata Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile ehitusõigus kuni neljakorruselise elu- ja ärihoone ehitamiseks (Vt JOONIS 2 *Põhijoonis*). Olemasoleva 100 % ärimaa sihtotstarbega kinnistu piire käesoleva planeeringuga ei muudeta, küll aga tehakse ettepanek muuta kinnistu sihtotstarbeks elamumaa $\geq 75\%$ ja ärimaa $\leq 25\%$.

Lisaks moodustatakse 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeritud maa-alal paiknevast Kõver tn T1 maaüksusest, mille suurus on 249 m².

Käesoleva detailplaneeringuga piiritletakse Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi hoonestusala, lahendatakse liikluskorralduse ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, määratakse kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seatakse hoone olulisemad arhitektuurinõuded, määratakse servituutide vajadus, seatakse kuritegevuse riske vähendavad nõuded ning määratakse seadusandlusest tulenev kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

Tabel 1. Andmed kruntide kohta

Krundi number	Krundi planeeritud sihtotstarve (kataster)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksustest	Kinnistu senine sihtotstarve (kataster)
1	Ärimaa $\leq 25\%$ Elamumaa $\geq 75\%$	1329	78404:401:0289	ärimaa
2	Transpordimaa 100 %	249	78401:401:0214	transpordimaa

KRUNT 1 – suurus on 1329 m².

KRUNT 1 EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarve % detailplaneeringu liikides:

Ärimaa (Ä) $\leq 25\%$

Elamumaa (E) $\geq 75\%$;

Hoonete suurim lubatud arv krundil:

Krundile võib ehitada ühe hoone;

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala maa peal/maa all:

580 m²/670 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus:

Hoone võib olla maksimaalselt nelja maa-pealse korrusega. Lisaks on planeeritud üks maa-alune (parkimis)korrus. Hoonestusala ulatus on tähistatud JOONISEL 2 Põhijoonis.

Krundile rajatava hoone maksimaalne kõrgus neljakorruselise mahu osas on olemasolevast maapinnast 15,0 m. Hoone lubatud maksimaalne kõrgus neljakorruselise mahu osas on +abs 67.00 m.

Krundile rajatava hoone maksimaalne kõrgus kolmekorruselise mahu osas on 11,3 m maapinnast. Kolmekorruselise hoonemahu osas on lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast +abs 63.25 m. Kolmekorruselise hoonemahu rõdupiirde (või muu ülemise konstruktsiooniosa) maksimaalne kõrgus on olemasolevast maapinnast +abs 64.20 m.

Maapinna olemasolevad kõrgused ja hoone ±0.00 on toodud JOONISEL 2 Põhijoonis. Hoone ±0.00 on ühtlasi ka hoone esimese korruse põranda maksimaalne kõrgus. Antud kõrgused on hoone erinevatel külgedel erinevad: hoone idapoolses osas on hoone ±0.00 =abs 51,88m, läänepoolses osas hoone ±0.00 =abs 53,48m.

Hoone lõige vt LISADE KAUST, LISA 11 Illustratsioonid.

Arhitektuurinõuded (vt täpsemalt ka ptk 5.1):

Jaama tn 6// Kõver tn 5 hoone on planeeritud liigendatud mahtudena. Hoone esimene (kuni kolmas) korrus on maa-aluse parkimiskorrusega võrreldes lõuna poolses osas tagasiastega, neljakorruselise osa maht astub tagasi hoone Kõvera ja Versta tänava poolses osas. Hoone maht peab olema liigendatud, et säiliks Nõmmele iseloomulik intiimsem ruumiskaala, nii vertikaalselt (s.h. näiteks fassaadi katkestamine trepikojaga ja mahtude nihutamine üksteise suhtes poole korruse võrra) ja horisontaalselt (4. korrus on 3. suhtes Kõvera tn. poole tagasiastega, rõdude ja terrasside kasutamine). Detailplaneeringu JOONISEL 2 Põhijoonis on toodud planeeritud hoone sissepääsude võimalikud asukohad.

KRUNDI 1 NÄITAJAD:

Krundid suurim lubatud täisehitus: 50 %

Hoonestustihedus: 1,6

Korterite maksimaalne arv krundil: 16

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 19 kohta (19 kohta omal krundil)

Tulepüsisivusklass: TP1

Katuse kalle: lamekatuse (alla 10 % katuse kalle)

Normatiivne parkimine on tagatud omal krundil: 17 parkimiskohta on planeeritud maa-alusesse parklasse ja kaks parkimiskohta on planeeritud maapealsena, lõunapoolsesse hoovi. Tegemist on linnakeskuse alaga ja omal krundil on tagatud normatiivsed parkimiskohad korteritele (17) ning büroo töötajatele (2). Lisaks on kavandatud Kõvera tänava äärde avalikult kasutatavad 3 parkimiskohta, mille kasutamist on võimalik reguleerida nt liikluskorraldusvahenditega.

Vastavalt Tallinna Transpordiameti kooskõlastuses toodud tingimustele tuleb läbi krundi, Kõver tn poolse ala, planeerida avalikult kasutatav jalakäijate tee, millele on detailplaneeringuga ette nähtud avalikult kasutatava jalgte servituudi ala vajadus Tallinna Linna kasuks.

Kolm Kõver tänava ääres paiknevat parkimiskohta jäävad ca 1 m ulatuses krundile pos 2 -transpordimaale, mistõttu on parkimiskohad avalikult kasutatavad ja planeeritud sealhulgas Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile elu- ja ärihoone küllastajate teenindamiseks. Parkimiskohtade edasine kasutus lahendatakse liikluskorralduslikke vahendeid kasutades.

Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile on planeeritud tehnovõrguservituudi (elektripaigaldise servituudi) vajadusega ala Elektrilevi OÜ kasuks.

Planeeritud elu- ja ärihoonele on juurdepääs sõidukitele tagatud Kõver tänavalt ja ühise juurdepääsuteena - läbi Raudtee tänav 56 kinnistu. Krundi lõunapoolne juurdepääsutee on juurdepääsuks ka - Jaama tn 8, Jaama tn 12 ja Raudtee tn 56 maaüksustele. Läbi Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu on ette nähtud juurdepääsu servituudi ala vajadus Raudtee tänav 56, Jaama tn 8 ja Jaama tn 12 kasuks. Väljapool planeeritud maa-ala, Raudtee tn 56 maaüksusele, on Nõmme keskuse detailplaneeringuga määratud juurdepääsuservituudi ala vajadus Jaama tn 6// Kõver tn 5, Jaama tn 8 ja Jaama tn 12 maaüksuste kasuks. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundil on muudetud kitsamaks võrreldes Nõmme keskuse detailplaneeringu lahendusega. Vastavad põhjendused on toodud ptk 6.3.

Jalakäijate juurdepääs krundile on tagatud Kõver tänavalt, Jaama tänavalt ning Versta tänavalt.

KRUNT 2 – suurus on 249 m².

Krundil kasutamise sihtotstarve % detailplaneeringu liikides:

100 % *transpordimaa (L)*;

Krundile hoone ehitamise õigust ei anta. Tegemist on Kõver tänav T 1 transpordimaa maaüksusega, mida võib edaspidi liita külgneva tänavamaaga - Jaama tänav maaüksusega (katastriüksuse tunnus - 78404:401:0214). Krundil paikneb tee koos liiklusaljastusega ning kolm Kõver tänav ääres paiknevat parkimiskohta. Parkimiskohad on avalikult kasutatavad ja planeeritud sealhulgas Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile elu- ja ärihoone küllastajate teenindamiseks (vt täpsemalt ptk 3.6.1).

3.2 Hoone linnaehituslik sobivus keskkonda. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Ruumilise keskkonna analüüs on toodud kaustas LISAD ptk 10, ruumilise keskkonna analüüsi järeldusi illustreerib JOONIS 7 *Ruumilise keskkonna analüüsi joonis*. Samuti on kaustas LISAD, LISA 11 toodud vaated käesoleva detailplaneeringuga planeeritud uushoonestusele. Hoone arhitektuurse eskiislahenduse on projekteerinud Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhala OÜ.

Jaama tänavaruumi planeerimiseks ning ehitusjoone ühtlustamiseks on tehtud ettepanekuid juba 1926. aastal E. Kühnerti ja R. Natuse poolt koostatud *Nõmme linna plaanis* (vt kaust LISAD, Skeem1, JOONIS 7 *Ruumilise keskkonna analüüsi joonis* ja JOONIS 2 *Põhijoonis*). E. Kühnerti ja R. Natuse poolt koostatud Nõmme linna plaanis toodud ettepanekuid on osaliselt realiseeritud 2008. a kehtestatud Nõmme keskuse detailplaneeringus, kus Jaama tänavale planeeriti keskne väljak, mis on selgelt piiritletud ühtsele ehitusjoonele planeeritud kolme kuni viiekorruseliste hoonetega¹. Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile planeeritud

¹ Jaama tänaval, kahe maaüksuse - Jaama tn 5 ja Jaama tn 7 -osas detailplaneeringu Tallinna Linnavolikogu vastu võetud lahendust ei kehtestatud. Kruntidele oli vastu võetud detailplaneeringu lahenduse kohaselt planeeritud ehitada kuni kolmekorruselised äri- ja korterelamu hooned, mis olid

hoonestuse kõrgus ja maht arvestab Nõmme keskuse linnaruumis planeeritud ja osaliselt välja kujunenud ehitusjoont, hoonestusstruktuuri ja kõrgusi. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud lahendus muudab Nõmme keskuse miljööd elavamaks, parandab linnaelu kvaliteeti ja loob antud Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile ühtse ja tervikliku ruumilise lahenduse. Säilitades keskuse eripära, on keskuse olemasolevat struktuuri tihendatud. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on olemasoleva eravalduses oleva ajutise kasutusega ala (parkimisplatsi) asemele kavandatud korrastatud, kaasaegse arhitektuuriga, ümbritseva keskkonnaga haakuv terviklik ruum, mis sobitub nii funktsionaalselt kui ka visuaalselt Nõmme keskuse miljösse.

Planeeritava hoone funktsioonide valikul on lähtutud planeeringuala asukohast. Detailplaneeringu ala paikneb Nõmme linnaosa ajaloolises keskuses ja jääb keskust põhja-lõuna suunaliselt läbiva kergliiklustee teljele, mis ühendab omavahel raudteejaama, postkontori, polikliiniku, teenindus- ja kaubandusasutused, ühistranspordi peatused ning turu. Soodsa asukoha tõttu, Nõmme keskuse südames, on ärifunktsiooniga korterelamu hoone planeerimine põhjendatud.

Detailplaneeringu algatamise korralduses punkt 3.1 on toodud, et planeeritava hoone esimese korruse ulatuses tuleb näha ette äriruumid sissepääsuga tänavatelt. Käesolev detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku planeerida äripinnad hoone esimesele korrusele. Jaama tänava jalakäijate skvääri poole on planeeritud roheline hooviosa, mistõttu muutub Jaama tänava jalakäijate tsoon laiemaks ja mitmekesisemaks.

Planeeritava hoone kõrguse puhul on lähtutud Nõmme keskuse detailplaneeringuga määratud hoonestuse kõrgusest (vt ka ptk 6.3 ja LISADE KAUST, LISA 12). Nõmme keskuse detailplaneeringu puhul tehti olemasolevatele kruntidele, kus puudub väärtuslik hoonestus, ettepanek piirkonda sobilike uute hoonete rajamiseks. Otsus igale krundile sobiva hoonemahu suhtes langetati omavalitsuse poolse kaalutluse tulemusel. Omavalitsus langetas otsuse iga hoone maksimaalse hoonestusmahu suhtes, arvestades lisaks omaniku taotlusele ka ümbritsevate hoonete kõrgust, arhitektuurset stiili, krundistruktuuri jms asjaolusid. Kõik otsused tehti arvestades *Nõmme linnaosa ehitusmäärusega* ja kooskõlas kehtiva *Tallinna üldplaneeringuga*. Lisaks neile järgiti ka veel menetluses olnud kehtestamata *Nõmme linnaosa üldplaneeringus* toodud põhimõtteid.

Pärnu maantee poolses osas on olemasolev hoonestus ja Nõmme keskuse detailplaneeringuga planeeritud hoonestus kõrgem: seal paiknevad viiekorruselised nurgalahendusega Jaama tn 1 äri- ja korterelamu hoone, Jaama tn 1a äri- ja korterelamu hoone ja Pärnu mnt 281/ Jaama tn 2 ärihoone. Samuti on kõrgem neljakorruseline nurgalahendusega polikliiniku hoone Jaama tn 11. Planeeritud hoonest põhja pool paikneb kahekorruseline (kõrgusega 13,5 m, torni osas ca 19 m) Nõmme Päästekomando hoone, lõuna pool ühtse tulemüüri kolmekorruseline Jaama tn 8 äri- ja korterelamu hoone. Jaama tn 8 ehitatud äri-korterelamu hoone ja planeeritud Jaama tn 6// Kõver tn 5 hoonestus muudab jalakäijate ala inim-

planeeritud ühtsele ehitusjoonele. Jaama tn 5 ja Jaama tn 7 maatüksete omanikud ei nõustunud kruntide piiride muutmisega, mis oleks olnud vajalik Jaama tänava jalakäijate tsooni laiendamiseks, seetõttu arvati need krundid planeeringualast välja (allikas: Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2008 otsus nr 139 Nõmme keskuse detailplaneeringu kehtestamine).

mõõtmelisemaks ja piiritleb jalakäijate tsooni. Samuti sobitub planeeritud hoonestus oma mahu ja arhitektuurse stiili poolest Nõmme Päästekomando hoonega.

Hoonestuse kõrguse tajumisel on oluline ka maapinna reljeef. Planeeritud maa-ala lähiümbruses, Jaama tänaval, on maapinna kalle põhjast lõuna suunas - orienteeruvalt on maapinna absoluutkõrguseks Jaama tänava otsas (Jaama tn 1, Jaama tn 1a ja Pärnu mnt 281/ Jaama tn 2 hoonete juures) ca 53,7 m, planeeritud maa-ala Jaama tänava poolses ääres ca 51 m. Seega muutub maapinna kõrgus Jaama tänava ääres ca 70 m pikkusel lõigul madalamaks ca 4 m ulatuses, mistõttu on planeeritav hoonemaht tajutav madalamana, kui seda oleks ühtlase kõrgusega maapinnaga alal.

Jaama tänava äärsest hoonestusest lääne ja lõuna pool, Raudtee tn 56 ja Kõver tänava ääres paiknevad väiksemamahulised ühe- kuni kahekorruselised ühepere-elamud Raudtee tn 56, Kõver tn 7/1 ja Kuuse tn 3 // Kõver tn 9. Jaama tn 6// Kõver tn 5 hoone on planeeritud liigendatud mahtudena. Hoone esimene (kuni kolmas) korrus on maa-aluse parkimiskorrusega võrreldes lõuna poolses osas tagasiastega, neljakorruselise osa maht astub tagasi hoone Kõvera ja Versta tänava poolses osas. Hoone kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud, et hoonemahud oleks liigendatud ja madalam hooneosa asuks väikeelamupiirkonna hoonete pool. Hoone maht peab olema liigendatud, et säiliks Nõmmele iseloomulik intiimsem ruumiskaala, nii vertikaalselt (s.h. näiteks fassaadi katkestamine trepikojaga ja mahtude nihutamine üksteise suhtes poole korruse võrra ja horisontaalselt (4. korrus on 3. suhtes Kõvera tn. poole tagasiastega, rõdude ja terrasside kasutamine). Detailplaneeringu JOONIS 2 *Põhijoonis* on toodud planeeritud hoone sissepääsude võimalikud asukohad.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonemahu ja hoonestusala piiride määramisel on arvestatud, et uushoonestus haakuks naaberkinnistule – Jaama tn 8 – ehitatud uue äri- ja eluhoonega. Oluline on, et kõrvuti paiknevate hoonete mahud ja proportsioonid omavahel sobiksid. Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on analüüsitud Jaama tn 8 ehitatud hoonele avanevaid vaateid ja hoonestusala planeerimisel ning arhitektuuritingimuste seadmisel on vaadete ja hoonestusala paiknemisega arvestatud. Hoonestusala on planeeritud Jaama tn 8 ehitatud hoonest tagasiastega, Jaama tn 6// Kõver tn 5 hoone otsasein on planeeritud ühele joonele Jaama tn 8 harjajoonega. Viilkatusega hoonet ei planeeritud, sest projekteeritud hoone peaks sobituma ka kõrval paikneva Nõmme Päästekomando hoonega ja haakuma Nõmmel välja kujunenud funktsionalistliku hoonestuslaadiga. Vaated planeeritud hoonestusele on toodud LISADE KAUST, LISA 11 ILLUSTRATSIOONID.

Jaama tn 6// Kõver tn 5 ja Jaama tn 8 kruntide vahelisele piirile on ette nähtud tulemüür. Hoone arhitektuurse osa lahendamisel peab samuti silmas pidama, et hoone arhitektuur, jalakäijatele kavandatud avaliku ruumi tasandi lahendus (esimene korrus), fassaadide akende- ja uste jaotus, välisviimistlusmaterjalid, sobituksid naaberkinnistule projekteeritud hoonega funktsionaalselt ning visuaalselt - kõikidest vaatesuundadest vaadelduna. Planeeritav hoone peab olema igakülgsest vaadeldav ja sobituma ümbritsevasse linnaruumi.

Hoonestusala piiride määramisel on arvestatud planeeritud maa-alale kavandatud parkimislahendusega. Kõver tänava poolt määrab hoonestusala piiri planeeritud 0-kraadise parkimiskorralduse all rajatavad parkimiskohad ja hoone ette planeeritud jalakäijate tee. Maa-alune parkimiskorraldus määrab maa-aluse hoonestusala piiri, kuna maa-aluse parkimisala laius on 17,7 m. Hoone on planeeritud liigendatud mahtudena. Kuni kolmekorruselise hoonemaht on maa-aluse parkimiskorraldusega võrreldes lõuna poolses osas tagasiastega, kuni neljakorruselise hooneosa maht astub tagasi hoone Kõvera ja Versta tänava poolses osas. Hoonestusala/ hoone paiknemine on läbi töötatud Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhale OÜ poolses eskiislahenduses (vt LISADE KAUST, LISA 11 Illustratsioonid).

3.3 Hoone kasutusotstarbed ning hoonete koormusnäitajad

Planeeritud maa-alale, Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile, on antud tingimused äri- ja korterelamu ehitamiseks. Hoone suurim lubatud maapealne ehitusalune pindala on kuni 580 m², maa-alune ehitusalune pindala on kuni 670 m². Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile planeeritud hoone kõrgus on kuni 15 m. Korruselisus on kuni neli maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Planeeritud hoonesse on planeeritud 16 korterit, nendest üheksa on alla kolmetoalist korterit ja seitse kolme- ja enamatolist korterit.

Hoone esimesele korrusele on planeeritud ärid ja bürood.

Detailplaneeringu 26. juuni 2013. a algatamise korralduses on toodud, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jaama tn 6 // Kõver tn 5 kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine 70% elamu- ja 30% ärimaaks. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku määrata krundi sihtotstarbeks 75 % elumumaa ja 25 % ärimaa. Elumumaa ja ärimaa sihtotstarvete osakaalu täpsustamise vajadus on seotud sellega, et detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku planeerida äripinnad hoone esimesele korrusele. Ettepanek lähtub planeeritava hoone kohta Luhse ja Tuhale OÜ poolt koostatud arhitektuursest eskiislahendusest (vt LISADE KAUST, LISA 11 *Illustratsioonid*), milles on hoone esimesele korrusele planeeritud äripinnad, mis moodustavad kogu planeeritud hoone maapealsest suletud brutopinnast 25% (vt ka ptk 3.2 ja ptk 6).

Detailplaneeringu algatamise korralduses punkt 3.1 on öeldud, et esimese korruse ulatuses tuleb näha ette äriruumid sissepääsuga tänavatelt. Käesolev detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku planeerida äripinnad hoone esimesele korrusele. Hoone täpne lahendus tuuakse projekteerimise käigus.

Käesolev detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kinnistu sihtotstarbeks ca 75 % elumumaa ja ca 25 % ärimaa, detailplaneeringu algatamise korralduses oli vastav osakaal 70% ja 30%. Ettepanek elumumaa sihtotstarbe täpsustamiseks lähtub planeeritava hoone kohta Luhse ja Tuhale OÜ poolt koostatud arhitektuursest eskiislahendusest (vt LISADE KAUST, LISA 11 *Illustratsioonid*), milles on hoone esimesele korrusele planeeritud äripinnad, mis moodustavad kogu planeeritud hoone maapealsest suletud brutopinnast ca 25%.

Planeeringu parkimiskohtade vajaduse arvestamisel (vt ptk 3.6.1) on lähtutud sellest, et planeeritavaid äripindu saab kasutada ainult vähese küllastajate arvuga

asutuste kavandamise jaoks. Piirangu seab normatiivne parkimiskohtade arv krundil, suurema külastajate arvuga asutuste planeerimine hoonemahus eeldaks suuremat krunti, et kavandada rohkem parkimiskohti.

Krundi täisehitusprotsent on 50 %, kavandatud hoonestustihedus 1.6. Lähiumbruse ruumilise struktuuri kirjeldust vt LISADE KAUST, LISA 10.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Detailplaneeringu JOONIS 2 *Põhijoonis* on märgitud olemasolevad kõrgusmärgid, mis on esitatud Balti süsteemis. Planeeringulahendusega ei määrata ära konkreetseid planeeritava pinnase kõrgusmärke kuna pinnase vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus ja käesoleva detailplaneeringuga esitatakse vaid vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Planeeringuga on kavas rajada maa-alune - ca 1.2 sügavusele maapinda rajatud - parkimiskorrus, langetades absoluutkõrguseni 50.70 m. Planeeritud panduse kalle on kuni 12 % (vt LISADE KAUST, LISA 11 Illustratsioonid). Panduse kalde lahendus erineb standardis EVS 843:2016 Linnatänavad toodud normatiivist. Seda põhjusel, et hoone arhitektuurses eskiislahenduses on hoone korruseplaanid läbi töötatud ning välja valitud arhitektuurne lahendus, mis on nii funktsionaalne kui ka esteetiline, seab piirangu hoone väliskujule ja paigutusele krundil. Teisalt on maa-aluse parkimiskorruse rajamise puhul arvestatud selle otstarbekusega – et oleks tagatud optimaalne parkimiskohtade arv planeeritud hoone elanikele ja külastajatele.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel on haljastuse osakaal krundi pinnast minimaalselt 25%.

Planeeritud maa-ala lääne- ja lõunaosasse on planeeritud haljasala, mis eraldab hoone ümbritsevatest teedest. Alale võib kavandada istumiskoha või laste mänguala, lähtudes planeeritud korterelamu elanike soovidest ja vajadustest. Korterelamu hoovi asendiplaaniline lahendus lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga. Lähtudes arhitektuursest projektist võib puhkeala laiendada kahe hoovipoolse parkimiskoha arvelt.

Alale võib istutada keskmise kasvuga puid näiteks pooppuid *Sorbus intermedia* või pihlakate liike. Haljasala ilmestamiseks võib teede äärde ja hoone fassaadile rajada ka madala kasvuga põõsastest istutusi (vt JOONIS 3, *Liiklus ja haljastus*).

Haljasala äärde on planeeritud ka jalgrataste parkla.

Kõver tänava äärsele, Nõmme Päästekomando hoone poolsele, haljasribale tuleb rajada tugevdatud kasvualusel muru, et vajadusel saaksid Nõmme Päästekomando sõidukid üle haljasriba manööverdada.

Uute väikevormide paiknemine ja laad ning uue haljastuse rajamine tuleb lahendada hoone projekt staadiumis.

Piirete rajamist ei ole planeeritavale alale ette nähtud.**3.5.1 Asendusistutuse arvutus**

Likvideeritava puu asendusistutused on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.mai 2011. a määrusele nr 17 „Puu raieks- ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”. Asendusistutuste arvutuses on lähtutud järgnevast valemist:

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

3

D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa (cm);

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Osa detailplaneeringu alal kasvavatest puudest on ette nähtud likvideerida raieloa nr 18049 alusel (9 puud), naaberkinnistule - Jaama tn 8 –ehitatatud korterelamu tõttu. Raieloa alusel likvideeritavad puud on tähistatud JOONISEL 6 *Tugijoonis* musta ristiga tingmärgiga.

Osa detailplaneeringu alal kasvavatest puudest on määratud likvideeritavaks Nõmme keskuse detailplaneeringuga (kehtestatud osaliselt Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2008. a otsusega nr 139), kuna need tuleb maha võtta käesoleva detailplaneeringu alal paikneva Nõmme keskuse detailplaneeringu järgse Versta tänava välja ehitamisel ja Jaama tänava jalakäijate skvääri heakorrastamisel. Detailplaneeringu alale jääva Nõmme keskuse detailplaneeringu järgse liikluslahenduse elluviimisel on asendusistutuste arvutus järgmine:

Nr	Puu liik	Väärtusklass	Arv	Koefitsendid				Haljastuse ühikud
				D	K1	K2	K3	
1	Harilik vaher	IV	1	96	1	0,3	0,7	64
2	Harilik vaher	IV	1	30	1	0,3	0,7	20
3	Harilik vaher	V	1					
4	Harilik vaher	IV	1	41	1	0,3	0,7	27
12	Harilik vaher	IV	1	57	1	0,3	0,7	38
14	Harilik vaher	IV	1	22	1	0,3	0,7	15
15	Harilik vaher	V	1					
16	Harilik vaher	V	1					
17	Harilik vaher	V	1					
18	Harilik mänd	III	1	66	2,5	1	0,7	92

Kokku haljastuse ühikuid		10	256
--------------------------	--	----	-----

Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistule ehitusõiguse andmisel on asendusistutuste arvutus järgmine:

Nr	Puu liik	Väärtusklass	Arv	Koefitsendid				Haljastuse ühikud
				D	K1	K2	K3	
5	Harilik vaher	IV	1	19	1	0,3	0,7	13
6	Harilik vaher	IV	1	38	1	0,3	0,7	25
7	Harilik vaher	IV	1	15	1	0,3	0,7	10
8	Harilik vaher	IV	1	8	1	0,3	0,7	5
9	Harilik vaher	III	1	26	1	1	0,7	23
10	Harilik vaher	III	1	57	1	1	0,7	51
11	Harilik jalakas	IV	1	20	1	0,3	0,7	13
13	Harilik vaher	IV	1	86	1	0,3	0,7	57
Kokku haljastuse ühikuid			8					197

Kokku on Nõmme keskuse detailplaneeringu realiseerimisel planeeritud maa-alal ette nähtud maha võtta 10 puud ja kinnistule ehitusõiguse andmisel ette nähtud maha võtta 8 puud, kokku 18 puud. Asendusistutuse kohustus **Nõmme keskuse detailplaneeringuga planeeritud Versta tänava väljaehitamisel ja jalakäijate skvääri ümbruse heakorrastamisel on 256 haljastuse ühikut ning detailplaneeringu alusel Jaama tn 6// Kõver tn 5 ehitusõiguse andmisel on 197 haljastuse ühikut, kokku 453 haljastuse ühikut.** Asendusistutuste lõplik maht selgub raieloa menetlemisel. Samuti määrab raieloa menetlemisel Tallinna Keskkonnaamet linnamaale tehtavate istutuste asukohad.

3.6 Liikluskorralduse, tänavate ja parkimise korraldamise põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud liikluslahendus realiseeritakse tõenäoliselt kahes etapis, kuna tänaseks pole välja ehitatud Nõmme keskuse detailplaneeringuga planeeritud liikluslahendust, mis on käesoleva detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks. Nõmme keskuse detailplaneeringuga on planeeritud Versta tänav, mis on planeeritud ühesuunalise tänavana, Raudtee tänava läbimurdena. Lähtudes Kommunaalameti 31.05.2016. a esitatud seisukohale ei kajastu Versta tänava rajamist Kommunaalameti teede investeeringute esialgses kavas aastateks 2016-2021. Pööre Pärnu mnt-lt Kõver tn-le saab 2016. a koostatava Nõmme keskuse ristmiku rekonstrueerimise projektiga muudetud. Ristmiku lahendus selgub projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Nõmme keskuse detailplaneeringu liikluslahendusega (vt JOONIS 2 *Põhijoonis* ja JOONIS 3 *Liiklus ja haljastus*) lähtudes Transpordiameti kooskõlastuste tingimustest. Samuti on planeeringus toodud liikluslahenduse esimene etapp, arvestades olemasolevat liikluskkeemi ja seda, et Versta tänavat pole veel välja ehitatud ja pole teada, millal see välja ehitatakse (vt JOONIS 3A *Liiklus ja haljastus. Esimene etapp Versta tänava välja ehitamiseni*). Teede täpne paiknemine tuleb lahendada ehitusprojektiga.

Liikluslahenduse esimene etapp Versta tänava välja ehitamiseni

Käesoleval ajal on planeeritud maa-alale juurdepääsuks Jaama tänav. Olemasolev Kõver tänav on ühesuunaline tänav suunaga Pärnu mnt suunas. Planeeritud maa-alale juurdepääsuks on Jaama tänav ja Kõver tänava lõik (osaliselt olemasolev) Nõmme Päästekomando hoone tagusel alal. Detailplaneeringu realiseerimise esimeses etapis on planeeritud maa-alale juurdepääsuks planeeritud välja ehitada osa Versta tänavast kuni ristumiseni ühise juurdepääsuteeni Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistule, Jaama tn 8 maaüksusele, Raudtee tn 56 maaüksusele ja Jaama tn 12 maaüksusele. Esimeses etapis rajatava Versta tänava teelõigu mõõtmete planeerimisel on arvestatud sellega, et Versta tänava lõigule mahuks kahe-suunaline liiklus ja teede ristumiskohas mahuks ümber pöörama prügiauto (veoauto pikkusega 9,45 m koos pöörderaadiusega on kantud JOONISELE 2 *Põhijoonis* ja JOONISLE 3A *Liiklus ja haljastus. Esimene etapp Versta tänava välja ehitamiseni*). Käesoleva detailplaneeringu esimeses etapis planeeritud Versta tn lõik on kavandatud 5 m laiusena. Esimeses etapis liikluse suunda võrreldes olemasoleva olukorraga ei muudeta. Teede täpne paiknemine ja mõõtmised tuleb lahendada ehitusprojektiga. Enne detailplaneeringu vastu võtmist tuleb huvitatud isikul sõlmida Ehitusseaduse § 13 kohane teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping (vt JOONIS 5 *Teede ja tehnovõrkude valmishitamise skeem*).

Liikluslahenduse teine etapp

Käesoleva detailplaneeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud Nõmme keskuse detailplaneeringu liikluslahendusega (vt JOONIS 2 *Põhijoonis* ja JOONIS 3 *Liiklus ja haljastus*) lähtudes Transpordiameti kooskõlastuste tingimustest. Nõmme keskuse detailplaneeringus toodud Versta tänava lahendust on korrigeeritud lähtudes sellest, et teadmata on Versta tänava välja ehitamise ajaline perspektiiv ning planeeritud maa-alale peab olema tagatud normide kohane juurdepääs ka enne Raudtee tn läbimurde välja ehitamist (vt ka JOONIS 3A *Liiklus ja haljastus. Esimene etapp Versta tänava välja ehitamiseni*).

Nõmme keskuse detailplaneeringu liikluslahenduse kohaselt on juurdepääs planeeritud maa-alale ja selle lähiümbruses paiknevatele hoonetele planeeritud Kõver tänavalt, mis on Nõmme keskuse detailplaneeringus vastupidiselt tänasele situatsioonile planeeritud ühesuunalise teena suunaga Raudtee tänava suunas. Kõver tänav on osaliselt olemasolev ja ühesuunaline kvartalisene tänav.

Kõver tänava pikendusena on Nõmme keskuse detailplaneeringuga planeeritud Versta tänav, mis viib Raudtee tänavani. Maa-ameti kodulehel on Kõver tänava pikendust nimetatud Versta tänavaks, millest ka käesolevas detailplaneeringus lähtutakse. Versta tänava peamine eesmärk on tagada Raudtee tänava äärsele alale parem juurdepääs - ühendada Pärnu maanteed Raudtee tänavaga.

Nõmme keskuse detailplaneeringu lahenduse kohaselt on Jaama tänav ühesuunaline tänav, suunaga Kõver tänava poole, erandina võivad sealt välja sõita Nõmme päästekomando päästesõidukid, mistõttu on Nõmme keskuse detailplaneeringuga planeeritud Jaama tänava vastava osa laiuseks 4,5 meetrit. Jaama tänaval asuv sõidutee ja jalakäijate ühiskasutusala on jalakäijate prioriteediga, tänav on planeeritud rahustatud liiklusega ja tõsta kõnnitee tasemele.

Juurdepäas Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile ja parkimine

Planeeritud elu- ja ärihoonele on Nõmme keskuse detailplaneeringus planeeritud liikluslahenduse realiseerimisel juurdepäas autodele tagatud Kõver tänavalt ja Versta tänavalt, esimeses etapis Jaama tänavalt ja Versta tänava väljaehitatavalt teelõigult.

Peamine sõidukite juurdepäas Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile on planeeritud perspektiivselt Versta tänavalt (esimeses etapis teelõigult), mille kaudu saab sõita maa-alusesse (hoonealusesse) 17-kohalisse parklasse. Kõver tänava lõik, Päästeameti Nõmme komando hoone tagusel alal, on juurdepäasuks ehitatava hoone põhjaküljele kavandatud kolmele avalikule parkimiskohale.

Tee läbi Raudtee tn 56 kinnistu, on juurdepäasuks krundile kavandatud kahele parkimiskohale. Läbi Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu on ette nähtud juurdepäasu servituudi ala vajadus Raudtee tänav 56, Jaama tn 8 ja Jaama tn 12 kasuks. Raudtee tn 56 kinnistule on Nõmme keskuse detailplaneeringuga määratud juurdepäasuservituudi ala vajadus Jaama tn 6// Kõver tn 5, Jaama tn 8 ja Jaama tn 12 maaüksuste kasuks (vt ptk 3.1). Servituudi kasutama hakkamiseks ja kokkuleppimiseks tuleb sõlmida notariaalne leping maaomanike vahel.

Normatiivne parkimine on tagatud omal krundil, tegemist on linnakeskuse alaga: 17 parkimiskohta on planeeritud poolenisti maa-alusesse (hoonealusesse) parklasse ja kaks parkimiskohta on planeeritud maapealsena lõunapoolsesse hoovi. (vt JOONIS 2 *Põhijoonis* ja kausta Detailplaneeringu LISAD ptk 10 Illustratsioonid). Maa-alune parkla ja lõunapoolses hoovis paiknevad kaks parkimiskohta on kavandatud ja kasutamiseks uue elu- ja ärihoone elanikele, Kõver tn äärsed parkimiskohad on avaliku kasutusega

Kõver tänava äärde, Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile, on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud uus jalakäijate tee. Teiste jalakäijate teede lahenduse osas on lähtutud Nõmme keskuse detailplaneeringust. Planeeritava krundi sisesed kõvakattega teed on ääristatud kõrgendatud äärekiviga või planeeritakse hoovialale skulpturaalseid vorme takistamaks autode sattumist neile mitte ette nähtud alale. Planeeritava hoone Jaama tänava poolsele fassaadile võib kavandada jalgrattaparkla (hoidla), mis on tähistatud JOONIS 2 *Põhijoonis*.

Jalakäijate juurdepäas on tagatud Kõver tänavalt, Jaama tänavalt ning läbi Raudtee tänav 56 kinnistu kavandatud juurdepäasuteelt. Jalakäijate teede täpne lahendus krundil sõltub ehitatava hoone arhitektuursest projektist, kus täpsustatakse peamised juurdepäasud planeeritavale hoonele. Detailplaneeringu JOONISEL 2 *Põhijoonis* on toodud planeeritud hoone sissepääsude võimalikud asukohad.

3.6.1 Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud *Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014*. Planeeritav maa-ala asub määruses kasutatud mõiste kohaselt linnakeskuse alal ning parkimisnormatiivi rakendatakse linnakeskuse alal suurima lubatud väärtusena, mis näeb ette:

- korterelamule 1 parkimiskoht alla 3-toalise korteri kohta;
- korterelamule 1,2 parkimiskohta 3- ja enamatoalise korteri kohta;
- büroopinnale (väikese külastajate arvuga asutused) 1 parkimiskoht 120 m² suletud brutopinna kohta.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi aadress	Ehitise otstarve / liik	Normatiivne parkimiskohtade arv linnakeskuses
Jaama tn 6// Kõver tn 5	Elamispinnad - 16-korterit (sh üheksa alla 3-toal krt ja seitse-3- ja enama toal krt)	$9 \times 1 + 7 \times 1,2 = 17$
	Büroopindade parkimine (550 m ²),	$550 / 120 = 5$
Parkimiskohtade vajadus alal kokku:		22 / kavandatud 19

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtadest 17 on kavandatud maa-alusesse ja 5 maapealsesse parklasse. Maa-alune parkla ja maapealsed kaks parkimiskohta, hoonest lõuna pool, on planeeritud elanikele. Kolm parkimiskohta, mis paiknevad 1 m ulatuses tänavamaal krundil pos 2, Kõver tn ääres, on avaliku kasutusega ning teenindavad sealjuures planeeritud hoone äripindade rentnikke, väikeärde külastajaid ja teenindavat transporti. Need parkimiskohad on avalikult kasutatavad, kuid nende kasutuse planeeritud elu- ja ärihoone külastajate jaoks saab määrata liikluskorralduslikke meetmeid rakendades (nt teatud aeg parkimiskellaga tähistatult on lubatud Jaama tn 6// Kõver tn 5 hoone külastajatele).

Maa-aluse parkimiskorruse laiuseks on planeeritud 17,7 m.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Nõmme keskus on täna elava tänavaeluga, jalakäijate sõbralik, roheline, väikeettevõtlust soosiv, oma identiteediga, mitmekesine ja dünaamiline linnaosa keskus. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud lahendus on muudab Nõmme keskuse miljööd elavamaks, parandab linnaelu kvaliteeti ja loob Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile ühtse ja tervikliku ruumilise lahenduse.

Lähtudes Nõmme keskuse detailplaneeringust, võiksid Jaama tn ääres paiknevate hoonete esimestel korrustel tulevikus olla teenindus- ja müügipinnad (kauplused, kohvikud jms). Käesolev detailplaneering haakub Nõmme keskuse detailplaneeringus toodud põhimõtetega. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt on ärifunktsiooniga pinnad planeeritud hoone esimesele korrusele. Jaama tänava jalakäijate skvääri poole on planeeritud roheline hooviosa, mistõttu muutub Jaama tänava jalakäijate tsoon laiemaks ja mitmekesisemaks.

Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile on planeeritud uus jalakäijate tee.

Säilitades keskuse eripära, on keskuse olemasolevat struktuuri tihendatud ja välja töötatud uus planeeringuline lahendus. Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on olemasoleva eravalduses oleva parkimisplatsi asemele kavandatud korrastatud, kaasaegse arhitektuuriga, ümbritseva keskkonnaga haakuv terviklik ruum, mis sobitub nii funktsionaalselt kui ka visuaalselt hästi Nõmme keskuse miljöösse.

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Moodustavale Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile on seatud järgnevad kitsendused:

- Avalikult kasutatav ala Tallinna Linna kasuks – 208m² (sh jalgtee, parkimiskohad, haljasriba);
- juurdepääsuservituudi ala vajadus- läbi Raudtee tänav 56 ja Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu -Jaama tn 8, Jaama tn 12 kasuks (61 m²);
- tehnovõrguservituudi vajadusega ala Elektrilevi OÜ kasuks (22 m²);

Servituutide ala suurused ja asukohad võivad muutuda edasise projekteerimise faasis. Servituudi alade suurused määratakse katastriüksuste moodustamisel ning notariaalse lepingu alusel.

Kolm Kõver tänava ääres paiknevat parkimiskohta jäävad 1 m ulatuses Kõver tänav T1 maaüksuse tänavamaale, krundile pos 2, mistõttu on parkimiskohad avalikult kasutatavad ja planeeritud Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile elu- ja ärihoone küllastajate teenindamiseks. Parkimiskohtade edasine kasutus lahendatakse liikluskorralduslikke vahendeid kasutades.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Käesolev detailplaneering annab tehnovõrkude põhimõttelise lahenduse, tehnovõrkude täpne paiknemine täpsustatakse projekteerimise faasis. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada. Tehnilised tingimused ega planeeringu lahend ei oma lepingu õigusi.

4.1 Veevarustus

Planeeritav ala asub AKTSIASELTS TALLINNA VESI ühisveevarustuse piirkonnas ning ala veega varustamiseks on AKTSIASELTS TALLINNA VESI väljastanud 28.05.2015.a vastavad tehnilised tingimused nr PR/1526967-1 (vt LISADE KAUST LISA 4 Võrguvaldajate tehnilised tingimused).

Kavandatava hoone veevarustus on planeeritud teostada olemasolevast dn75-dn100mm ühisveetorustikust, mis kulgeb detailplaneeringu ala vahetus läheduses piki Jaama tänavat. Kinnistupiirist kuni 1 meetri kaugusele tuleb paigaldada maakraan, mis oleks Jaama tn 6 kinnistu liitumispunktiks. Planeeritud hoone veeühenduse tänavapoolse esimese välisseina taha tuleb paigaldada kinnistu veemõõdusõlm vastavalt kehtivatele „Veemõõdusõlmade ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadele“.

Tarbevee vooluhulga arvutamisel on lähtutud planeeringu koostamise ajal teada olevatest võimalikest tulevase hoone parameetritest ja sellest tulenevast võimalikest tarbevett kasutavate inimeste hulgast. Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile rajatakse detailplaneeringu järgi 16 korterit ja 550 m² äri-büroopinda. Hoone prognoositav keskmine veetarbimine on $Q=9,60 \text{ m}^3/\text{d}$.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI tagab ühisveevõrgust vabasurve 0,24 MPa. Planeeritud hoone rajatakse maksimaalselt neljakorruselisena. Hoonesse vajaliku surve saamiseks tuleb ette näha survetõstepumbad.

Tehnovõrkude joonisel (JOONIS 4. *Tehnovõrkude joonis*) on näidatud veevarustuse torustike põhimõttelised asukohad. Hoone veevarustuse veesisendi täpne asukoht ja läbimõõt lahendatakse planeeritud maa-ala ühisveevärgi ehitusprojekti koostamisel.

4.2 Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjeveevarustuse lahenduse tegemisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeveevarustus.

Planeeritavale alale rajatava hoone kõrgus on kuni 15 m, suurim lubatud ehitusalune pindala maa all on 670 m², maa peal 580 m² ja tulepüsivusklass TP1. **Vajalik väline tulekustutusvee vooluhulk on 10 l/s.** Vajalik vooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Lähtuvalt projekteeritava hoone vajadusest näha ette sisemine tulekustutusüsteem ja tuletõrjekraanid. Maa-alune parkla peab olema varustatud automaatse tulekustutusüsteemiga. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 tuleb rajada vähemalt B-klassi sisemine tulekustutusüsteem, mis arvestab A-klassi ehitisesisese veevärgi lahendusega (torustiku läbimõõt, ühendused päästemeeskonna

jaoks). Hoone sisemine tuletõrjeevarustuse lahendus on 1 juga - 2,5 l/s, täpsemad tuleohunõuded antakse hoone projekteerimise staadiumis.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI andmetel on käesoleval ajal võimalik tagada Jaama tn dn75mm veetoru ühepoolse toitega sisetulekustutusvett 5 l/s ning välistulekustutusvett 10 l/s. Lähim planeeritud maa-alale tuletõrjehüdrant (ca 92 m kaugusel) asub Pärnu mnt ja Jaama tn ristmikul, Jaama tn veetorul hüdrandid puuduvad. Väline tuletõrjee vajadus on tagatud sellest hüdrandist.

Vastavalt AS Entec (praegu OÜ Entec Eesti) tööle nr 565/04 Nõmme keskuse detailplaneering on ette nähtud Jaama tn dn75-dn100 mm veetoru rekonstrueerimine ja Raudtee tn veetoru ühendamine rekonstrueeritava Pärnu mnt veetoriga (rekonstrueerimise maht on toodud Nõmme keskuse detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel). Rekonstrueerides Jaama tn veetoru läbimõõdule de 110 mm lõigus Jaama tn ja Pärnu mnt ristmik kuni Jaama ja Raudtee tn ristmik; Raudtee tn veetoru läbimõõdule de 110 mm lõigus Jaama ja Raudtee tn ristmik kuni Jaama tn ja Pärnu mnt ristmik; ning Raudtee tn veetoru läbimõõdule de 160 mm lõigus Pärnu mnt ristmikust kuni Raudtee tn 48 kinnistu kohal paikneva de160mm veetoruni, on võimalik tagada Jaama tn 6 kinnistule tulekustutusvett 15 l/s. **Kui Nõmme keskuse detailplaneeringuga kavandatud veetorustiku rekonstrueerimine realiseeritakse, hakatakse tulekustutusvett võtma rekonstrueeritud veetorustiku hüdrandist, kuid täna on normide kohane tulekustutusveehulk tagatud ja antud detailplaneering ei näe ette olemasolevate välistorustike rekonstrueerimist.**

Jaama tn 6// Kõver tn 5 ja Jaama tn 8 hoonete vahele on ette rajada nähtud tulemüür.

4.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeritav ala asub AKTSIASELTS TALLINNA VESI ühiskanalisatsiooni piirkonnas ning reovee ärajuhtimiseks on AS Tallinna Vesi väljastanud 28.05.2015.a vastavad tehnilised tingimused nr PR/1526967-1 (vt LISADE KAUST, LISA 4 Võrguvaldajate tehnilised tingimused).

Detailplaneeringu ala arvutuslik keskmiselt tekkiv reovee kogus on orienteeruvalt 9,60 m³/d. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeritava ala olmereoveed on ette nähtud juhtida Jaama tänava ühiskanalisatsiooni dn250mm kollektorisse. Selleks tuleb rajada kanalisatsioonitorustik kollektorist hooneni ning kuni 1 m kaugusele väljapoole kinnistu tänavapoolset piiri paigaldada seadusekohane liitumispunkt ehk liitumiskaev tänavamaa-alale. Vastavalt AS Entec (praegu OÜ Entec Eesti) tööle nr 565/04 Nõmme keskuse detailplaneering kuulub Jaama tänava kanalisatsiooni eelvoolutoru rekonstrueerimisele.

Kanaliseerimise paisutuskõrguseks on maapinna kõrgusarv kanalisatsiooni liitumiskaevu juures. Antud kõrgusarvust allpool asuvate seadmete/süsteemide äravoolud tuleb kas pumbata üle paisutuskõrguse või kaitsta töökindla tagasilöögiklappiga või siibriga uputuste välistamiseks. Planeeritavate hoonete maa pealsete korruste reoveed on võimalik suunata vabavoolse ühiskanalisatsiooni. Maa-aluste korruste põranda pesuveed ja muud tekkivad heitveed tuleb pumbata ühiskanalisatsiooni.

4.4 VK võrkude ehituse maht

Kinnistu väline:

Veevarustus

PE plasttoru Ø63 mm PN10 - 7 m.

Kanaliseatsioon:

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø160 mm SN8 - 5 m.

4.5 Sademevee ärajuhtimine

Tuginedes tehnilistele tingimustele tuleb sademeveed kokku koguda hoone katuselt ja kõvakatega pindadelt ja immutada pinnasesse kinnistu piires. Teed ja parklat peab projekteerima sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele haljasaladele ja seejuures ei tohi teede sademevesi sattuda naaberkinnistutele. Immutamise protsessi hõlbustamiseks on soovitatav kasutada sademevee imbsüsteemi.

4.6 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon on väljastanud 19.12.2013. a tehnilised tingimused nr 216230 (vt Lisade kaust ptk 4 Võrguvaldajate tehnilised tingimused).

Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi elektrivarustus on kavandatud lahendada olemasoleva jaotusalajaama baasil. Detailplaneeringuga on ette nähtud m/p kaablitrassi rajamine olemasolevale tänavamaale kuni planeeringuga lahendatava kinnistu piirini. Kinnistule, maa-ala piirile, sobivasse kohta on ette nähtud paigaldada transiit- ja liitumiskapid vastavalt põhiprojekti mahus koostatavale tehnilisele lahendusele. Määratud on servituudi vajadusega ala Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundil (vt JOONIS 4. *Tehnovõrkude joonis*).

Detailplaneeringuga on esitatud prognoositav tarbimine, mis võib aga olla võrdlemisi suure veaprotsendiga, kogu detailplaneeringu alal maksimaalselt ~100 kW (3x200A).

4.7 Sidevarustus

Elion Ettevõtted Aktsiaselts on 16.04.2015. a väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 24255454 (vt Lisade kaust ptk 4 Võrguvaldajate tehnilised tingimused).

Planeeritud maa-alale planeeritava hoonestuse sidevarustuse lahendamiseks on ette nähtud planeeritavale kinnistule rajada omaette ühendus Elion Ettevõtted AS olemasolevast sidekanalisatsioonist, vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 24255454.

Planeeritud siderajatis on ette nähtud siduda olemasoleva Kõver ja Jaama tänavate nurgal asuva olemasoleva sidekaevuga K15. K-15 kaablikaev on mittetüüpiline, mõõdud 1,25x2,45 m. 12-avalise mõõduga sidekanalisatsiooniga ristub Nõmme keskuse detailplaneeringuga planeeritud veetrass .

Täpsem siderajatis lahendus antakse hiljem tööprojekti koostamiseks sidevõrgu valdaja väljastatavates tehnilistes tingimustes. Siderajatisel väljaehitamisel eelistatud lahenduseks on sidekanalisatsioon. Ristumistel teedega on ette nähtud kasutada

tugevdatud seinaga sidetorusid. 12-avalise mööduga sidekanalisatsiooniga ristub Nõmme keskuse detailplaneeringuga planeeritud veetrass. Detailplaneering pole ehitamise aluseks, tööprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada sidetrasside valdajaga.

4.8 Soojusvarustus

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala asub kaugküttepiirkonnas, lähtudes Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusest nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ (*KO 2004, 153, 1412*).

Adven Eesti AS on 30.12. 2013. a väljastanud tehnilised tingimused nr DP 57-13 (vt LISADE KAUST, LISA 4 Võrguvaldajate tehnilised tingimused), kes varustab piirkonda soojusega.

Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistule planeeritud hoonet varustatakse soojusega keskküttesüsteemiga. Planeeritud soojusvõrgu ühenduse orienteeruv pikkus on 19 m.

Soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda Adven Eesti AS-ilt konkreetsed tehnilised tingimused.

Enne liitumispunkti ehitamist sõlmivad soojusettevõtja ja kinnistu omanik isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu soojusettevõtja kasuks kinnisasja piiril paikneva kaugküttevõrgu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja katkematuks kasutamiseks.

4.9 Gaasivarustus

Detailplaneeringuga ette nähtud hoonete gaasivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Gaas AS-i poolt 9.12.2013. a väljastatud tehnilistele lähteandmetele nr 5-1/268.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala asub kaugküttepiirkonnas (*KO 2004, 153, 1412*). **Seetõttu varustatakse planeeritud hoonet soojusega keskküttesüsteemiga ning planeeritud gaasivarustust on mõeldud kasutada tehnoloogilisteks vajadusteks (nt ühe alternatiivina soojaveervarustuseks, vajadusel toitlustusasutuse tarbeks jne).**

Täna planeeritud maa-ala läheduses olemasolevad gaasivõrgud puuduvad.

Planeeritava kinnistu tehnoloogilisteks vajadusteks kasutatavaks gaasivarustuseks on vaja välja ehitada Nõmme keskuse detailplaneeringuga varem planeeritud gaasitrass (*Entec AS töö nr 565/04*) alates Suusa tänaval asuvast olemasolevast B-kategooria jaotustorust (vt JOONIS 4. *Tehnovõrkude joonis. Gaasivarustuse ühenduse skeem*). Varem planeeritud torustik kulgeb mööda Vana-Mustamäe tänavat Jaama tänavale ja sealt Pärnu maantee ületusega kuni planeeritava kinnistuni.

Detailplaneeringu realiseerimiseks pole vajadust uut gaasitrassi välja ehitada, küll aga saab planeeritud hoone tehnoloogilisteks vajadusteks kasutada välja ehitatavat gaasitrassi, juhul kui see Nõmme keskuse detailplaneeringu kohaselt välja ehitatakse.

Vastavalt Nõmme keskuse detailplaneeringule on piirkonna maagaasivarustuse tarnekindluse tõstmiseks ette nähtud Suusa tänaval paikneva B-kategooria jaotustorustiku ühendamine läbi Turuplatsi piki Pärnu maanteed ja Raudtee tänavat Rahu tänava ja Tähe tänava ristmikul paikneva sama kategooria torustikuga. Samuti nähakse ette eelnimetatud projekteeritava jaotustorustiku ühendus piki Pärnu maanteed Kirde-Rahumäe tee torustikuga.

Seoses gaasitorustiku konfiguratsiooni ja kasutatava torumaterjali osalise muutmisega, tuleb hilisemates projekteerimistaadiumites täpsustada terasest gaasitoru korrosioonikahjustuste eest kaitsmise vajadus ja meetodid.

Kõik planeeritavad gaasitorud on ette nähtud polüetüleentorust PE100 töö rõhule 3,0 bar. Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi piiril lõpeb gaasitoru terasest maakraaniga.

Tehnilised tingimused ega planeeringu lahend ei oma lepingu õigusi. Planeering ei anna õigust ehitada. Gaasitorustiku ehitamiseks vajalike projektide tingimused väljastab AS Gaasivõrgud vastuvõetud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel.

4.10 Tänavavalgustus

Detailplaneeringuga ette nähtud olemasoleva kinnistul asuva ja uue hoonestuse rajamisel ettejääva valgustusliini ümberehitamine. Tänavavalgustuse ümberehitamise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 25.02.2016. a väljastatud tehnilistele tingimused nr 27. Olemasoleva õhuliin on ühendatud LJS760 väljundfiidri F3 kaabelliini toitele Jaama tn 8 kinnistu ees. Olemasoleva õhuliini asendamiseks on planeeritud tänava alale uus maakaabliga ja metallmastidega valgustusliin, mis tuleb kokku viia olemasoleva Kõver tn alles jääva õhuliiniga, Kõver tn 11a kinnistu ees.

4.11 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Vastavalt *Tallinna jäätmehoolduseeskirjale* (määrus nr 28, 08.09.2011. a) tuleb jäätmeid sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Tekkekohas tuleb olmejäätmed sorteerida (eraldi paber ja kartong; pakendid; ohtlikud jäätmed; biolagunevad aia- ja haljastujäätmed; biolagundatavad köögi- ja sööklajäätmed; põlevjäätmed sh. puit ja plastid; suurjäätmed; metallid; jne).

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik. Jäätmekäitlust hoonestusõiguse alusel kasutataval maal korraldab hoonestusõiguse omaja (hoonestaja). Jäätmekäitlust ehitise kui vallasasja juurde kuuluval ehitise teenindamiseks vajalikul krundil korraldab ehitise omanik.

JOONISEL 2 *Põhijoonis* on tähistatud sorteeritud jäätmete kogumiskoht, samuti on tähistatud joonisel prügiauto pöörderaadius. Juurdepääsutee jäätmete kogumiskohale peab olema tasane ja piisava kandevõimega.

5 EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Käesolev detailplaneering olulise keskkonnamõjuga tegevusi ette ei näe ja planeeringu elluviimisega negatiivseid keskkonnamõjusid ei kaasne. Oluline on, et ka projekteerimise ja ehitamise faasis tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnanõuetest ja muudest nõuetest ning headest tavadest kinnipidamine. Käesolev detailplaneering keskkonnamõjude hindamise koostamise vajadust projekteerimise käigus ette ei näe.

1. Ehitus-, lammutus- ja haljastusprojektid tuleb esitada enne ehitusloa taotlemist kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonnaametile.
2. Kui alustatakse ulatuslike kaevetöödega näiteks parkimiskorruse rajamiseks, tuleb kindlasti täiendavalt pöörata tähelepanu pinnase võimalikule reostusele ja vajadusel see nõuetekohaselt likvideerida.
3. Teede ajutise sulgemise vajadus võib olla vajalik nii maa-aluse parkla rajamisel, vundamendi aukude kaevamisel kui ka uute kommunikatsioonide rajamisel. Teede sulgemiseks tuleb sellisel juhul taotleda vastav luba. Vältida tuleb teede ajutist sulgemist Kõver tänaval ja Jaama tänaval, mille kaudu toimub naaberkrundil paikneva Nõmme päästekomando päästesõidukite liiklus. Vajadusel tuleb tänavalõikude ajutise sulgemise plaan läbi rääkida ja kooskõlastada Nõmme päästekomandoga.
4. Jaama tn 8 hoone suunas ei paigaldada vibratsiooni- ning müra- ja lõhnareostust tekitavaid seadmeid (ventilatsiooni väljapuhe ning kliimaseadmete välisseadmed).
5. Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile langev sadevesi tuleb immutada pinnasesse.
6. Planeeritavale alale rajatava hoone vajalik väline tulekustutusvee vooluhulk on 10 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Lähtuvalt projekteeritava hoone vajadusest tuleb näha ette sisemine tulekustutussüsteem ja tuletõrjekraanid. Maa-alune parkla peab olema varustatud automaatse tulekustutussüsteemiga. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 tuleb rajada vähemalt B-klassi sisemine tulekustutussüsteem, mis arvestab A-klassi ehitisesisese veevärgi lahendusega (torustiku läbimõõt, ühendused päästemeeskonna jaoks). Hoone sisemine tuletõrjearustuse lahendus on 1 juga - 2,5 l/s, täpsemad tuleohunõuded antakse hoone projekteerimise staadiumis.
7. Naaberkiinnistul paikneva hoone vajumiste, varingute ja kahjustuste täielikuks ärahoidmiseks rajab Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu omanik vajadusel vibratsioonivaba süvistusega süvaseina kasutades selleks sobivamat tehnoloogiat. Täpsemalt lahendada hoone ehitusprojektiga, mis kooskõlastada Jaama tn 8 maaüksuse omanikuga.
8. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada naaberkrundidel kasvava väärtusliku kõrghaljastuse säilimisega.
9. Ehitusprojekti koostamisel tuleb näha ette likvideeritavate puude asendusistutus Tallinna Keskkonnaameti poolt esitatud mahus ning linnaosavalitsuse poolt esitatud asukohas.
10. Ehitustöödel on kohustus vältida naaberkiinnistutel kasvavate säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüvede vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleb asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Puude võra

- käripimise vajadusel tuleb taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonnaametist, lõikuse peab teostama kvalifitseeritud arborist.
11. Pärast hoone ehitamist tuleb Jaama tn 6// Kõver tn 5 krunt heakorrastada ja rajada haljastus vastavalt haljastusprojektile või arhitektuurse projekti asendiplaanilisele lahendusele.
 12. Ehitusprojektis tuleb määrata meetmed sisehoovi liiklusest tulenevate negatiivsete mõjude leevendamiseks (valgusreostus, müra, heitgaasid vms).
 13. Kõnniteede ja parkimiskohtade rajamisel sõidutee äärde tuleb lahendada ka sademevee ärajuhtimine, mis lahendatakse ehitusprojektiga.
 14. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada siseruumides normatiivset mürataset võimaldav akende ja välisseinte müratakistus.
 15. Ehitiste projekteerimisel peavad eelnema ehitusgeoloogilised uuringud, et määrata ja täpsustada pinnasevee juurdevoolu prognoos. Vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks tuleb rakendada veetõrjemeetmeid, näiteks rajada võimalikult vettupidav sulundsein.
 16. Planeeritava ala välisvalgustuses tuleb kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, vms.
 17. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus (alates 01.01.2009).
 18. Käesolev detailplaneering ei anna tehnovõrkude ehitamise õigust ja määrab tehnovõrkude põhimõttelise lahenduse, tehnovõrkude täpne paiknemine täpsustatakse projekteerimise faasis. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.
 19. Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala asub kaugküttepiirkonnas, lähtudes Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusest nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ (*KO 2004, 153, 1412*). Enne liitumispunkti ehitamist sõlmivad soojusettevõtja ja kinnistu omanik isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu soojusettevõtja kasuks kinnisasja piiril paikneva kaugküttevõrgu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja katkematuks kasutamiseks.
 20. Jaama 6// Kõver tn 5 kinnistu asub normaalse radooniriski piirkonnas (vt LISADE KAUST, LISA 2). Ruumides tuleb tagada nõuetekohane ventilatsioon, mis tagab hoones madala radoonitaseme. Võimalusel kaaluda radoonikaevude paigaldamist.
 21. Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi naabruses on elamualad, seetõttu tuleb vältida ehitamist öisel ajal ja puhkepäevadel (va ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemete tõusu hoonest väljapool).

5.1 Hoonete arhitektuurinõuded ja tuleohutusnõuded

Hoonete viimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada kaasaegseid ehitusmaterjale (krohv, monoliitne betoon, värviline fassaadivineer vms). Fassaad tuleb projekteerida selge lakoonilise vormiga – hoone fassaad peab olema rahulik ning sobima kõrvale ehitatud Jaama tn 8 hoonega. Hoone Jaama tänava poolne otsasein peab olema samal joonel Jaama tn 8 hoone harjajoonega.

Jaama tn 6// Kõver tn 5 hoone on planeeritud liigendatud mahtudena. Hoone kuni kolmekorruselise osa maht on maa-aluse parkimiskorrusega võrreldes lõuna poolses

osas tagasiastega, neljakorruselise osa hoonemaht astub tagasi hoone Kõvera ja Versta tänava poolses osas. Hoone kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud, et hoonemahud oleks liigendatud ja madalamad hooneosad asuksid naabruses paikneva väikeelamupiirkonna hoonete pool. Hoone maht peab olema liigendatud, et säiliks Nõmmele iseloomulik intiimsem ruumiskaala, nii vertikaalselt (s.h. näiteks fassaadi katkestamine trepikojaga ja mahtude nihutamine üksteise suhtes poole korruse võrra) ja horisontaalselt (4. korrus on 3. suhtes Kõvera tn. poole tagasiastega, rõdude ja terrasside kasutamine). JOONISEL 2 *Põhijoonis* on toodud planeeritud hoone sissepääsude võimalikud asukohad.

Detailplaneeringu JOONISEL 2 *Põhijoonis* on toodud hoone ± 0.00 , mis on ühtlasi ka hoone esimese korruse põranda maksimaalne kõrgus. Antud kõrgused on hoone erinevatel külgedel erinevad. Hoone lõige vt LISADE KAUST, LISA 11 *Illustratsioonid*.

Piirete rajamist ei ole planeeritavale alale ette nähtud.

Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile planeeritud hoone tuleb rajada I tulepüsivusklassi kuuluvana. Hoonestusala määramisel on võetud aluseks kehtivad tuleohutusnõuded. Hoonestusala on määratud planeeritava alaga külgnevatel kruntidel asuvatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele, Jaama tn 8 hoone vahele rajatakse tulemüür. Jaama tn 6// Kõver tn 5 ja Jaama tn 8 kinnistute vaheline tulemüür tuleb viimistleda hoonete fassaadidega sobivalt.

6 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS

Käesolevas peatükis on käsitletakse planeeringus kavandatu vastavust planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012. a määrusele nr 52 *Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded*.

Detailplaneeringu 26. juuni 2013. a algatamise korralduses on toodud, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jaama tn 6 // Kõver tn 5 kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine 70% elamu- ja 30% ärimaaks. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku määrata Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi sihtotstarbeks 75 % elamumaa ja 25 % ärimaa. Elamumaa ja ärimaa sihtotstarvete osakaalu täpsustamise aluseks on Luhse ja Tuhal OÜ poolt koostatud arhitektuurne eskiisprojekt, milles on hoone esimesele korrusele planeeritud äripinnad, mis moodustavad kogu planeeritud hoone maapealsest suletud brutopinnast 25% (vt ka ptk 3.2 ja 3.3).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud 26. juuni 2013. a algatamise korralduses nr 946-k toodud lisanõuetega:

1. **Kavandatav hoone on seotud Jaama tn 8 ehitatud hoonega, et tekiks ühtne harmoneeruv lahendus.** Jaama tänava poolt on Jaama tn 8 hoone Jaama tn 6// Kõver tn 5 hoone suhtes eenduv, külgnedes nii, et vahele jääb väike istutatavate puudega haljasala/ plats, seega planeeritud hoonemaht ei jää Jaama tn 8 osas domineerima. Hoone Jaama tänava poolne otsasein on planeeritud Jaama tn 8 hoone harjajoonega ühele joonele.

Viilkatusega hoonet ei planeeritud, sest projekteeritud hoone peaks sobituma ka kõrval paikneva Nõmme Päästekomando hoonega ja haakuma Nõmmel välja kujunenud funktsionalistliku hoonestuslaadiga.

2. Detailplaneeringu algatamise korralduses punkt 3.1 on toodud, et planeeritava hoone esimese korruse ulatuses tuleb näha ette äriruumid sissepääsuga tänavatelt. Käesolev detailplaneeringu lahenduse kohaselt on planeeritud äripinnad hoone esimesele korrusele.
3. Esitatud on haljastuse lahendus (vt JOONIS 2. *Põhijoonis* ja ptk 3.5), haljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 25%. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel on haljastuse osakaal Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi pinnast minimaalselt 25%.
4. On teostatud radooniuring (vt LISADE KAUST, LISA 2). Jaama 6//Kõver tn 5 kinnistu asub normaalse radooniriski piirkonnas, mille piires jääb radooni sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (väiksem võrdne 50 kBq/m³).
5. Detailplaneeringu tehnovõrkude osa koostamisel nähakse ette sademevee immutamine pinnasesse, vertikaalplaneerimise lahendamisel välistatakse sademevee valgumine naaberkinnistutele;

6. Detailplaneeringuga seatakse nõue sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist Ehitusseaduse § 13 kohane teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping (vt ptk 3.6 ja JOONIS 5 *Teede ja tehnovõrkude valmishitamise skeem*);
7. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega ja Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega ja Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu piirinaabritega;
8. Planeeringulahendus on aktualiseeritud osaliselt kehtestatud Nõmme keskuse detailplaneeringu raames koostatud liiklusskeemil.

6.1 Kavandatu vastavus Tallinna üldplaneeringule

Tallinna üldplaneering (kehtestatud 11. jaanuar 2001.a) käsitleb Nõmme keskust ajaloolise keskusena. Nõmme keskuse maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud linnaosa keskuse segahoonestusala, mis on mõeldud eeskätt kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele.



Joonis 1. Väljavõte Tallinna üldplaneeringust, kus Nõmme keskuse ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud piirkonna või linnaosa keskuse segahoonestusala.

Vastavalt Tallinna üldplaneeringu peatükile 3.5 on Tallinnas ette nähtud säilitada või luua optimaalse teenindusraadiusega alakeskuste võrgustik. Seeläbi rikastatakse pakutavate teenuste valikut ja vähendatakse linnakodanike tarbetut ajakulu, suurendades nii linnalise eluviisi eeliseid ja atraktiivsust. Eeltoodust lähtuvalt on käesolev detailplaneering käsitletav üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna.

6.2 Kavandatu vastavus Nõmme linnaosa üldplaneeringule (menetluses) ja Nõmme linnaosa ehitusmäärusele

Nõmme linnaosa üldplaneering on algatatud Tallinna Linnavolikogu 22. veebruari 2001. a otsusega nr 46. Üldplaneeringu lahenduse kirjeldamisel on kasutatud

seletuskirja tööversiooni seisuga 12.2016. a ja maakasutuse kaardi tööversiooni seisuga 08.2016.

Maakasutuse kaardil asub käesolev detailplaneeringu ala Nõmme keskuse segahoonestusalal (tähistatud S). Segahoonestusaladeks on määratud piirkonnad, kus käesoleval ajal maakasutus ja hoonestus on keskmisest mitmekesisem, kus paikneb kaubandus-teenindusettevõtteid, asutusi ja ühiskondlikke hooneid.

Üldisteks tingimusteks segahoonestusalade kohta on toodud, et täiendav hoonestamine nendel aladel peab muutma keskusalad senisest multifunktsionaalsemaks ja avatumaks keskkonnaks. Segahoonestusaladel tuleb keskmisest enam tähelepanu pöörata meeldiva jalakäijate ruumi loomisele, mis seob omavahel erinevad transpordipeatuseid ja liikumisviise ning teeninduspindasid. Alale võib kavandada elamuid, ameti- ning valitsusasutusi, kaubandus- ja teenindusasutusi, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Hoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 15m, räästas 12m, lamekatusel või madalakaldelisel katusel 12m, suurim korruste arv 4. Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid.

Kruntide suurim lubatud täisehituse % korterelamute puhul on 30%, muud hooned üldjuhul kuni 50%. Äri- ja eluhoonetel määratakse täisehituse % vastavalt hoone kasutusotstarvete osakaalule. Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on üldjuhul 20%. Kortermaja kruntide koormusindeks (KKKI) ja korterite arv ei ole üldplaneeringu tööversioonis määratud.

Üldplaneeringu tööversioonis ptk 4 on toodud järgmised tingimused Nõmme keskuse kohta:

- Hoonete esimesel korrusel tänavaga külgnevas osas kavandada teeninduspinnad.
- Nõmme keskuse tänavaruum tuleb kujundada jalakäijasõbralikuks kvaliteetseks avalikuks ruumiks – jalakäigualasid tuleb laiendada ning ruumi kasutusvõimalusi mitmekesistada.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus on üldjoontes koostatava Nõmme linnaosa üldplaneeringu tööversiooniga kooskõlas. Erisused on seotud Jaama tn 6// Kõver tn 5 detailplaneeringu algatamise korralduses toodud tingimustega, kus määratud haljastuse minimaalne protsent oli 25%. Samuti on erisused seoses kehtiva Nõmme linnaosa ehitusmäärusega, kus krundi maksimaalne lubatud täieehitusprotsent on 50% ja hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m ja kuni neli täiskorrust (vt allpool).

Nõmme linnaosa ehitusmääruses § 6 on Nõmme keskus määratud I ehituspiirkonnaks. Kruntide maksimaalne täisehituse protsent on kuni 50%. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m ja kuni neli täiskorrust. Soovitav korterite arv ühe kortermaja kohta on 18.

Eelpooltoodust lähtudes on käesolev Jaama tn 6// Kõver tn 5 detailplaneeringu lahendus kehtiva Nõmme linnaosa ehitusmäärusega kooskõlas.

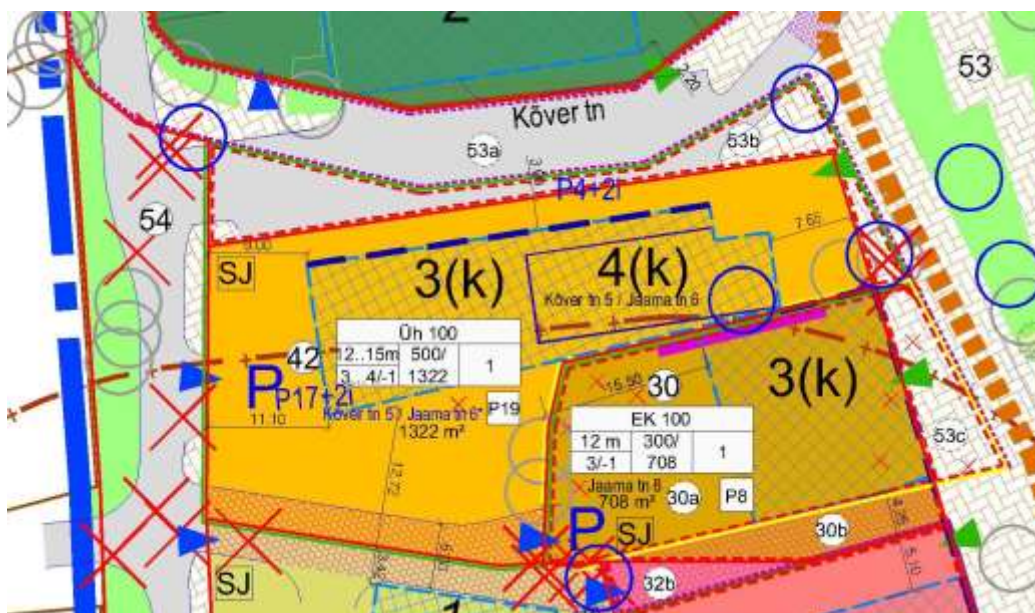
6.3 Kavandatu vastavus Nõmme keskuse detailplaneeringule

Käesolev Jaama tn 6// Kõver tn 5 detailplaneering täpsustab osaliselt Nõmme keskuse detailplaneeringu kehtestatud lahendust. Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu osas jäi küll Nõmme keskuse detailplaneering kehtestamata, kuid väljapool kinnistupiire on Nõmme keskuse detailplaneeringu lahendust käesoleval planeeritud maa-alal üle planeeritud seoses liikluslahenduse täpsustamise tõttu ja võimaldamaks sissepääsu Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistule Versta tänavalt. Liikluslahendust on täpsustatud Nõmme keskuse detailplaneeringuga määratud transpordimaa kruntide sees lähtudes autoteede, kõnniteede ja liiklushaljastuse paiknemise detailsemast planeerimisest. Nõmme keskuse detailplaneeringus toodud Versta tänava lahendust on korrigeeritud lähtudes sellest, et teadmata on Versta tänava välja ehitamise ajaline perspektiiv ning planeeritud maa-alale peab olema tagatud normide kohane juurdepääs ka enne Raudtee tn läbimurde välja ehitamist (vt ka JOONIS 3A *Liikluse ja haljastuse joonis. Esimene etapp Versta tänava välja ehitamiseni* ja ptk 3.6).

Käesoleva detailplaneeringu ala ruumilise arengu eesmärgid (vt ptk 2) järgivad Nõmme keskuse detailplaneeringus sätestatud eesmärke ning täpsustavad neid. Kavandatu vastavus ruumilise arengu eesmärkidele on toodud ptk 6.4, kaustas LISAD ptk 12 on toodud kaalutlused planeeringu põhilahenduse variantide kohta (kaalutleti Nõmme keskuse detailplaneeringus kehtestamata jäänud lahendust Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi osas).

Jaama tn 6// Kõver tn 5 planeeritud elu- ja ärihoonele on juurdepääs sõidukitele tagatud ühise juurdepääsuteena - läbi Raudtee tänav 56 kinnistu. Tee on juurdepääsuks ka - Jaama tn 8, Jaama tn 12 ja Raudtee tn 56 kinnistutele. Läbi Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu on ette nähtud juurdepääsu servituudi ala vajadus Raudtee tänav 56, Jaama tn 8 ja Jaama tn 12 kasuks. Raudtee tn 56 kinnistule on Nõmme keskuse detailplaneeringuga määratud juurdepääsuservituudi ala vajadus Jaama tn 6// Kõver tn 5, Jaama tn 8 ja Jaama tn 12 maaüksuste kasuks.

Juurdepääsu servituudi vajadusega ala ja juurdepääsuteed on muudetud kitsamaks võrreldes Nõmme keskuse detailplaneeringu lahendusega (vt ka JOONIS 2 *Põhijoonis*). Normide kohane kahesuunaline juurdepääs kinnistutele on tagatud 5 m laiusel sõiduteel. Jaama tn 8 kinnistule juurdepääsuservituudi vajadusega ala laiendamist Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi parkimiskohtade arvelt pole peetud otstarbekaks ja põhjendatuks, kuna Jaama tn 8 kinnistule on normide kohane juurdepääs tagatud, mis on tänaseks välja ehitatud.



Joonis 2. Väljavõte Nõmme keskuse detailplaneeringu Põhijoonisest, mis planeeritava kinnistu osas jäeti kehtestamata.

Käesoleva detailplaneeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud Nõmme keskuse detailplaneeringu liikluslahendusega (vt JOONIS 2 Põhijoonis ja JOONIS 3 Liiklus ja haljastus) lähtudes Transpordiameti kooskõlastuste tingimustest. Nõmme keskuse detailplaneeringus toodud Versta tänava lahendust on korrigeeritud lähtudes sellest, et teadmata on Versta tänava välja ehitamise ajaline perspektiiv ning planeeritud maa-alale peab olema tagatud normide kohane juurdepääs ka enne Raudtee tn läbimurde välja ehitamist (vt ka JOONIS 3A Liikluse ja haljastuse joonis. Esimene etapp Versta tänava välja ehitamiseni ja ptk 3.6).

Nõmme keskuse detailplaneeringu lahendust on muudetud ka planeeritud maa-ala Kõver tn poolses osas. Kõver tn äärde, Nõmme päästekomando tagusele alale, Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile, on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud uus jalakäijate tee. Teiste jalakäijate teede lahenduse osas on lähtutud Nõmme keskuse detailplaneeringust. Nõmme keskuse detailplaneeringus määratud parkimiskohad olid 90-kraadise nurga all, kahe erineva maaomanikuga kruntide piiril ning jalakäijate liiklemist lahendatud polnud. Käesolev detailplaneering muudab Nõmme keskuse detailplaneeringut selles osas, ning tagab jalakäijate läbipääsu ala Kõver tn poolses osas. Seetõttu on paiknevad Kõver tn poolsed parkimiskohad ca 1 m ulatuses tänavamaal. Nõmme päästekomando autode liiklemistingimuste tagamiseks pole autode parkimiskohti planeeritud Nõmme päästekomando hoone sõidukite väljapääsu esisele alale, kus paikneb täna Kõver tänav T1 maaüksuse (krunt pos 2) äärde paigaldatud liiklust piirav metallpiire. Parkimiskohti võib kavandada edaspidi projekteerimise faasis, kui saavutatakse vastavasisuline kokkulepe Nõmme päästekomandoga.

6.4 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Käesoleva ruumilise arengu kontseptsiooni põhipunktid on järgmised:

- **Nõmme keskus on Tallinna üldplaneeringu järgi ajalooline keskus ja see peab toimima ka tulevikus kui Nõmme linnaosa keskus.** Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud polüfunktsionaalne uushoonestus sobitub Nõmme keskuse mitmekihilisse miljösse. Uushoonestus saab olema osa aktiivse kasutusega linnakeskuse alast, kus lisaks eluruumidele paiknevad äri- ja teeninduspinnad. Planeeritud maa-ala polüfunktsionaalsusega, kus hoone esimesel korrusel paiknevad äripinnad ja hoone ülemistel korrustel eluruumid, tagatakse ala elavamaks muutmine, mis suurendab ka ala ööpäevaringset turvalisust.
- **Nõmme keskus peab olema jalakäijate sõbralik.** Seal peab olema võimalikult palju kaubandus- ja teeninduspindasid, et tagada piirkonna inimestele esmane teenindus ja mitmekesistada pakutavate teenuste valikut. See on vajalik, et vähendada linnaelanike tarbetut ajakulu kesklinna sõiduks ja suurendada linnalise eluviisi eeliseid ja atraktiivsust ning luua võimalus veeta linnaosakeskuses vaba aega. Planeeritud maa-alale kavandatud elu- ja ärihoone on jalakäijatele hästi juurdepääsetav, parkimiskorralduse planeerimisel on tagatud võimalus jalgrattaparkla rajamiseks. Jaama tn 6// Kõver tn 5 planeeritud uude hoonesse kavandatud äri- ja teeninduspinnad mitmekesistavad Nõmme elaniku valikuid teenuste tarbimiseks.
- **Nõmme keskus tuleb integreerida ülelinnalsisse kergliiklusteede ja ühistranspordi võrgustikku, et vähendada linnaosa keskuse autoga külastamise vajadust;**
- **Muinsuskaitsealused objektid peavad jääma linnaehituslikult välja paistma.** Planeeritud maa-ala piirneb lõuna poolt Raudtee tn 56 mälestise kaitsevööndiga, uue hoone ehitamisel jäävad vaated mälestisele planeeritud Versta tänavalt avatuks. Vaated Jaama tänava jalakäijate skvääri poolt sulgeb Jaama tänav 8 ehitatud korterelamu. Peamised vaated mälestisele avanevad Raudtee tänavalt, kust avaneb vaade hoone esifassaadile, samuti jääb hoone vaadeldavaks planeeritud Versta tänavalt.
- **Kavandatav uushoonestus peab moodustama ühtse ansambliilise lahenduse planeeritud maa-ala naaberalalale – Jaama tn 8 – ehitatud uue äri- ja eluhoonega.** Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on analüüsitud Jaama tn 8 ehitatud hoonele avanevaid vaateid ja hoonestusala planeerimisel ning arhitektuuritingimuste seadmisel on vaadete ja hoonestusala paiknemisega arvestatud. Hoonestusala on planeeritud Jaama tn 8 ehitatud hoonest tagasiastega, hoone Jaama tn poolne otsasein on planeeritud Jaama tn 8 hoone harjajoonele. Vaated hoonetele on toodud LISADE KAUSTAS LISA 11 ILLUSTRATSIOONID.
- **Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Päästeameti Nõmme päästekomando paiknemisega planeeritud maa-alast põhja pool.** Planeerimislahenduse ellu viimisel kaob planeeritud maa-alal paiknev ajutise kasutusega parkimisplats ära ning seetõttu ala liiklusintensiivsus väheneb. Korrastatud on parkimist planeeritud maa-ala Nõmme päästekomando poolsel alal, kus Nõmme keskuse planeeringuga olid planeeritud 90-kraadise nurga all olevad parkimiskohad, käesolevas

detailplaneeringu lahenduses on parkimiskohad planeeritud 0-kraadise nurga all, mistõttu Nõmme Päästekomando poolt kasutatav tee saab ruumi juurde. Samuti on läbi Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi planeeritud avaliku kasutusega jalgte.

- **Detailplaneeringu eesmärgiks on uuendada Jaama tn 6// Kõver tn 5 ala – hoonestada ala ümbritsevasse linnaruumi sobivalt. Alale on planeeritud äri- ja elamispinnad, arvestades uueneva ümbruskonnaga ja linnaosa keskuse funktsioonidega.** *Nõmme keskuse südames, tagatud ühendusteede vahel ja olemasoleva ümbruskonna hoonestust arvestades, on planeeritava ala asukoht sobilik kaasaegse uushoonestuse rajamiseks. Uus elu- ja ärihoone väärtustab ala, kus praegu laiub ajutise kasutusega parkimisplats, nii esteetiliselt, kui ka sotsiaalselt ning muudab kvartali hoonestuspilti terviklikumaks. Planeeritud hoonestus oma mahuga tihendab Nõmme keskuse linnaruumi ja laiendab seda raudteejaama suunal. Kõrval olevad Jaama tn/ Pärnu mnt kõrgemad majad eeldavad Jaama ja Kõvera tn. ristmikul teatud lõpetatust, et saaks välja kujuneda hea linnaruum – hooned, tänav, haljasala.*

Kokkuvõtvalt võib öelda, et detailplaneeringu lahenduse realiseerimine on vastavuses detailplaneeringu ala ruumilise arengu eesmärkidega.

6.5 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeritud uus hoonestus sobitub Nõmme keskuse linlikusse miljöösse. Planeeritud maa-ala korrastamine uusehitise näol tõstab piirkonna väärtust. Jaama tänava jalakäijate skväär seotakse kavandatavate väikeärde hooviga, mistõttu jalakäijate skväär saab ruumi juurde. Alale piirete rajamist ei ole ette nähtud.

Parkimine korraldatakse omal krundil (vt ptk 3.6).

Planeeringulahenduse elluviimisel väheneb Nõmme keskuses parkimiskohtade arv, käesoleval ajal on eraomandis oleval tasulisel parkimisplatsil ca 40 autode parkimiskohta. Samas on linnaosa südames laiuv parkimisplats ajutise iseloomuga, Nõmme keskuse detailplaneeringus on määratud ala hoonestada ning kuna tegemist on eraomandis oleva hoonestatava ärimaaga, siis pole eraparkla ära kadumine linnaruumist asjakohane ja edasist analüüsimist vajav. Lähtudes Nõmme keskuse detailplaneeringust eelistatakse Nõmme linnaosas kergliikluse ja ühistranspordi – nii linnaliini busside kui ka kiirrongide – arendamist, mis on linnaosa keskuses ainumõeldav jätkusuutlik ja keskkonnasõbralik perspektiiv. Nõmme keskus tuleb integreerida ülelinnalisse kergliiklusteede ja ühistranspordi võrgustikku, et vähendada linnaosa keskuse autoga külastamise vajadust.

7 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist käsitleb standard *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*². Standard on aluseks võetud planeeritud maa-ala linnaruumi kontseptsiooni välja töötamisel.

Käesoleva planeering määrab järgmised abinõud planeeritaval alal kuritegevuse ennetamiseks ning kuriteohirmu vähendamiseks:

Linnakeskuse ala on kavandatud elava ja polüfunktsionaalsena. Elava kasutusega alad vähendavad nii kuritegelike aktsioonide tekkimise võimalusi kui kuriteohirmu. Planeeritud maa-ala kavandatakse muuta kaasaegseks, hästi orienteeritavaks alaks ja lisada peamiselt päevaseks kasutuseks suunatud ärifunktsioonile juurde õhtust kasutust leidvat elamufunktsiooni. Seega tagab planeeritava ala uus hoonestamine ja polüfunktsionaalse linnakeskkonna tekkimine ööpäevaringse elavuse kogu alal ning seeläbi suurema kontrollitunde ja kuriteohirmu vähenemise.

Tagatud on turvaline parkimine. Autodega seotud vandalismiohtu on vähendatud parkimiskohtade rajamisega maa-alusesse parklasse.

Tagatud nähtavus ja valgustus. Ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt pimedad ja valgustamata sisenurgad). Hea vaateväli hoonete akendest kõikides suundades vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja (ka näo) nägemine ning tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Selle saavutamiseks tuleb tagada piisav valgustus kogu planeeritaval alal. Vähemkasutatavates nurgatagustesse on soovitatav paigaldada sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid ja turvakaamerad.

Korterelamu akendest on kontrollitav ja jälgitav hooviala. Seeläbi tekib korterelamu kõrvale kohalikele elanikele privaatsem ruum. Sellisel alal on soodustatud inimeste omavaheline läbikäimine ning võõrad äratavad kohe tähelepanu.

8 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Käesolev detailplaneering keskkonnaohtlike tegevusi ette ei näe ja planeeringu elluviimisega negatiivseid keskkonnamõjusid ei kaasne. Planeeritud maa-ala heakorrastamine ja kaasaegse, linnaosa keskusesse sobituva, elanikele mitmekesiseid teenindusvõimalusi pakkuva, uushoonestuse planeerimine on positiivse keskkonnamõjuga. Oluline on, et ka projekteerimise ja ehitamise faasis tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest ja muudest nõuetest ning headest tavadest kinnipidamine.

² EVS 809-1:2002.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb rakendada järgmisi keskkonnakaitse abinõusid:

1. Hoone projekteerimisel tagada siseruumides normatiivset mürataset võimaldav akende ja välisseinte müratakistus;
2. Planeeringus on ette nähtud, et jäätmete sorteerimine toimub Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundil ehk nende tekkekohas.
3. Planeeritud maa-ala haljastuse lahendamine tuleb koostada hoone ehitusprojektis või eraldi haljastuse projektiga. Pärast uusehitiste valmimist tuleb Jaama tn 6// Kõver tn 5 krunt heakorrastada ja rajada haljastus vastavalt projektile.
4. Ehitusprojekti koostamisel tuleb näha ette likvideeritavate puude asendusistutus Tallinna Keskkonnaameti poolt esitatud mahus ning linnaosavalitsuse poolt esitatud asukohas. Säilitatavate puude kasvutingimuste säilitamiseks tuleb hoonete paigutamisel arvestada standardis Linnatänavad (EVS 843:2016) tabelis 9.13 esitatud vahekaugustega ja Tallinna Linnavalitsuse 28. Septembri 2011. a määrusest nr 112 *Avalikule alale puude istutamise kord*.
5. Kaevetöödel tuleb vältida kinnistu naaberalal säilitatavate puude võra raadiuses juurestiku olulist kahjustamist. Kaevetöö juurestiku kaitsealal (puu võra ulatuses) tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil mitte sügavamal kui 1m. Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise. Nt puu ümber tuleb asetada maha ehitusmasinate liikumiseks puitkilbid. Kui osa puu pindmisest juurestikust kahjustatakse, tuleb vajadusel puuvõra kärpida (vee- ja toitainearvustuse halvenemise kompenseerimiseks on vajalik võra kärpimine). Puude võra kärpimise vajadusel tuleb taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonnaametist, lõikuse peab teostama arborist.
6. Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse Keskkonnaametiga. Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.
7. Planeeringujärgsetel ehitustöödel on kohustus vältida kinnistu naaberaladel säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleb asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega.
8. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile tuleb arvestada naaberkrundidel kasvava väärtusliku kõrghaljastuse säilimisega.
9. Ehitus-, lammutus- ja haljastusprojektid tuleb esitada enne ehitusloa taotlemist kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonnaametile.
10. Kui alustatakse ulatuslike kaevetöödega näiteks parkimiskorruse rajamiseks, tuleb kindlasti täiendavalt pöörata tähelepanu pinnase võimalikule reostusele ja vajadusel see nõuetekohaselt likvideerida.
11. Teede ajutise sulgemise vajadus võib olla vajalik nii maa-aluse parkla rajamisel, vundamendi aukude kaevamisel kui ka uute kommunikat-

- sioonide rajamisel. Teede sulgemiseks tuleb sellisel juhul taotleda vastav luba. Vältida tuleb teede ajutist sulgemist Kõver tänaval ja Jaama tänaval, mille kaudu toimub naaberkrundil paikneva Nõmme komando alarmsõidukite liiklus. Vajadusel tuleb tänavalõikude ajutise sulgemise plaan läbi rääkida ja kooskõlastada Nõmme päästekomandoga.
12. Insolatsioonitingimused naaberkrundidel säilivad rahuldavatena. Uue hoone projekteerimisel tagada loomulik välisvalgustus.
 13. Jaama tn 8 hoone suunas ei ole lubatud paigaldada vibratsiooni- ning müra- ja lõhnareostust tekitavaid seadmeid (ventilatsiooni väljapuhe ning kliimaseadmete välisseadmed).
 14. Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundile langev sadevesi tuleb immutada pinnasesse.
 15. Naaberkiinnistutel paiknevate hoonete vajumiste, varingute ja kahjustuste täielikuks ärahoidmiseks rajab Jaama tn 6// Kõver tn 5 kinnistu omanik vajadusel vibratsioonivaba süvistusega süvaseina kasutades selleks sobivamat tehnoloogiat. Täpsemalt lahendada hoonete ehitusprojektiga, mis kooskõlastada Jaama tn 8 kinnistu omanikuga.
 16. Ehitusprojektis tuleb määrata meetmed liiklusest sisehoovis tulenevate negatiivsete mõjude leevendamiseks (valgusreostus, müra, heitgaasid vms).
 17. Ehitiste projekteerimisel peavad eelnema ehitusgeoloogilised uuringud, et määrata ja täpsustada pinnasevee juurdevoolu prognoos. Vee juurdevoolu ja/või veetaseme depressioonilehtri vähendamiseks tuleb rakendada veetõrjemeetmeid, näiteks rajada võimalikult vettpidav sulundsein.
 18. Jaama 6// Kõver tn 5 kinnistu asub normaalse radooniriski piirkonnas (vt LISADE KAUST, LISA 2). Ruumides tuleb tagada nõuetekohane ventilatsioon, mis tagab hoones madala radoonitaseme. Võimalusel kaaluda radoonikaevude paigaldamist.
 19. Planeeritava ala välisvalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, vms.
 20. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus (alates 01.01.2009).
 21. Jaama tn 6// Kõver tn 5 krundi naabruses on elamud, seetõttu tuleb vältida ehitamist öisel ajal ja puhkepäevadel (va ruumides sees tehtavad tööd, kui need ei põhjusta müratasemete tõusu hoonest väljapool).

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei põhjusta keskkonnas olulisi muutusi ja kaasnevad keskkonnamõjud on pigem positiivsed kui negatiivsed. Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi planeeritud maa-alale ei ole kavandatud.