

# **I Sisukord**

<b>II MENETLUSDOKUMENDID .....</b>	<b>2</b>
<b>III SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud .....</b>	<b>3</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	3
1.3. Teostatud uuringud .....	4
<b>2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....</b>	<b>6</b>
3.1. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused .....	6
3.2. Kehtiv üldplaneering .....	6
3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused .....	6
3.4. Linnaehituslik situatsioon ja kirjeldus .....	6
3.5. Planeeringuala kirjeldus .....	8
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....</b>	<b>12</b>
4.1 Linnaehituslikud seosed ja lahenduse idee kirjeldus .....	12
4.2 Krundijaotus.....	14
4.3. Kruntide ehitusõigus .....	14
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele .....	14
4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	15
4.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	16
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus .....	19
4.7.1 Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas.....	20
4.8 Tuleohutuse tagamine .....	20
4.9 Keskkonnakaitse abinõud .....	20
4.10. Kuritegevuse ennetamine .....	22
4.11. Servituutide vajadus .....	22
<b>IV LISAD SELETUSKIRJALE .....</b>	<b>23</b>
<b>V JOONISED .....</b>	<b>24</b>

## II Menetlusedokumentid

1.	Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil	06.12.2006 nr DP027990 Nr, kuupäev
2.	TLPA algatuskiri	12.02.2007 nr 2-1/18/-3 Nr, kuupäev
3.	Planeeringuala ja kontaktvööndi piiride skeem	12.02.2007 Kuupäev
4.	Eskiislahenduse koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	Tallinna Linnaplaneerimise Amet 30.09.2009 nr ½-1/1938 Tallinna Linnaplaneerimise amet 19.03.2010 nr ½-1/502
5.	Detailplaneeringu algatamise otsus	Tallinna Linnavalitsuse 14.04.2010 korraldus nr 552-k
6.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta	Eesti Päevaleht 17.04.2010 Nõmme Sõnumid 30.04.2010 Pealinn 26.04.2010
7.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	Eesti Päevaleht 21.05.2010 Nõmme Sõnumid 28.05.2010
8.	Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll	Nõmme Linnaosa Valitsus 03.06.2010
9.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	Saatja: Tallinna Linnaplaneerimise Amet 22.04.2010 nr ½-1/705 Saaja: Sihtasutus Tallinna Lastehaigla Saaja: AKTSIASELTS TALLINNA VESI
10.	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	_____ LV korralduse nr, kuupäev
11.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	_____ Ajalehe nimi, kuupäev
12.	Tähtkiri detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	_____ Ajalehe nimi, kuupäev
13.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	_____ Ajalehe nimi, kuupäev
14.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta	_____ Ajalehe nimi, kuupäev
15.	Ettepanekud ja vastuväited koos vastustega	_____ Kirja nr, kuupäev
16.	Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	_____ Kuupäev, protokoll nr
17.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest	_____ Ajalehe nimi, kuupäev
18.	Detailplaneeringukohaste teede, rajatiste ja tehnovõrkude väljaehitamise leping	_____ Nr, kuupäev
19.	Linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	_____ Volikogu otsuse nr, kuupäev
20.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest	_____ Ajalehe nimi, kuupäev
21.	Tähtkiri teatega detailplaneeringu kehtestamisest	_____

## III Seletuskiri

### 1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus;
- Tallinna Haridusameti taotlus nr DP 027990 detailplaneeringu algatamiseks;
- Tallinna Linnavalitsuse 14.04.2010 korraldus nr 552-k „Raudtee tn 73 ja Pargi tn 2a kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määruse 61 alusel.

#### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise lähtedokumentideks on:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna Üldplaneering“;
- Tallinna Linnavolikogu 22. veebruar 2001 otsusega nr 46 algatatud ja käesoleval hetkel koostatav Nõmme linnaosa üldplaneering;
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005 otsusega nr 184 algatatud ja käesoleval hetkel koostatav teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“;
- Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud ja käesoleval hetkel koostatav teemaplaneering „Tallinna rohealad“;
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 25. veebruari 2010 aasta otsusega nr 50 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014;
- Tallinna Linnavolikogu 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“;
- Tallinna Linnavolikogu 30.10.2008 määrusega nr 36 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Kehtivad õigusaktid ja standardid.

### **1.3. Teostatud uuringud**

Detailplaneeringu koostamiseks on teostatud järgmised uuringud (vt Lisad):

- 2006 aastal koostas OÜ Geolander Raudtee tn 73 kinnistu ja selle lähiümbruse topo-geodeetilise mõõdistuse (Töö nr T-617);
- 2008 aasta jaanuaris koostas dendroloog Sulev Järve Raudtee tn 73 kinnistu dendrooloogilise inventeerimise, täiendava puu-haaval inventeerimise koostas dendroloog Olev Abner (2009 aasta jaanuaris).

## **2. Detailplaneeringu koostamise ülesanne**

Detailplaneeringu ülesanded on Nõmme linnaosas 3,45 ha suurusel maa-alal asuva Raudtee tn 73 kinnistu jagamine kaheks 100% sotsiaalmaa - ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundiks ning moodustuvale krundile ehitusõiguse määramine kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega Nõmme Gümnaasiumi spordihoone rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala suurus on 3,45ha.

### **3. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

#### **3.1. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused**

Planeeritav ala ei jää ühegi varemkehtestatud detailplaneeringu koosseisu.

#### **3.2. Kehtiv üldplaneering**

Tallinna linna kehtiva üldplaneeringu "Tallinna Üldplaneering 2000" kohaselt on vaadeldava ala maakasutusteks määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste maa-ala. See ala on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm asutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Samuti on piirkond, milles planeeritav ala asub, miljööväärne. Kuna kinnistule planeeritakse kinnistul oleva Nõmme Gümnaasiumi spordihoone, siis on vaadeldava planeeringulahenduse puhul tegu Tallinna Üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks avalike teenuste maa (haiglad, koolid, lasteaiad, spordiehitised). Seega on kavandatav lahendus kooskõlas ka koostatava Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

Nõmme ehitusmääruse järgi kuulub vaadeldav ala II ehituspiirkonda, mis on põhiline eramute ala, kus kruntide võimalike kasutusotstarvetena võib muuhulgas olla ka kultuuri-, tervishoiu- ja spordirajatised.

#### **3.3. Maakasutust kitsendavad tingimused**

Maakasutust kitsendavad tingimused planeeritaval alal:

- Pargi tn 2a kinnistul asuva veepumpla pumbamaja sanitaarkaitse tsoon raadiusega 30 m.
- Hiiu-Rahu kalmistu sanitaarkaitsetsoon 300 m.

#### **3.4. Linnaehituslik situatsioon ja kirjeldus**

Planeeritava ala asub Nõmme linnaosas Hiiu piirkonnas tiheda liiklusega Raudtee tänava ääres.

Planeeritava ala maakasutus on polüfunktsionaalne - domineerib elamumaa- ja sotsiaalmaa sihtotstarbed, millele sekundeerivad äri- ja tootmismaa sihtotstarvetega kinnistud.

Kontaktvööndis ja selle lähiümbruses asub rohkelt sotsiaalobjekte (Nõmme Kivimäe Sanatoorium ja haigla, Sihi tn kommunaalsaun, Hiiu-Rahu kalmistu jt). Piirkond on rohke kõrghaljastusega. Tallinna Rohealade teemaplaneeringu kohaselt kulgeb piki Pärnu mnt-d ja Hiiu tänavat tänavahaljastuse koridor ning pikki Sihi ja Hiiu tänavaid ning raudteeharu linnaosa rohekoridor. Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad ka kaitsealused pargid: Sanatooriumi parkmets ja Vabaduse parkmets. Lähtuvalt sellest võib-öelda, et planeeritava ala kontaktvööndil on hea varustus sotsiaal- ja rekreatsiooniobjektidega. Kontaktvööndi sotsiaalobjektid paiknevad üldjuhul hajutatult kõrghaljastatud aladel. Hooned on mahult liigendatud.

Piirkonnas on samuti piisav kaubandus- ja teenindussfääri olemasolu, piirkonnas või selle vahetus läheduses (kuni 1 km) paikneb mitmeid kaubandus- ja teenindusettevõtteid (Nõmme keskus).

Planeeritava ala kontaktvööndi hoonestus on valdavas enamuses kuni 2-korruseline, planeeritavast alast läände ja itta jäävad ulatuslikud pereelamukvartalid. Hoonestus on pärit erinevatest ajaperioodidest ja kindel arhitektuurne stiil puudub. Kindlad ehitusjooned puuduvad.

Planeeritava ala kontaktvööndi ja ala vahetusse naabrusesse jääb mitmeid arhitektuurimälestisi:

- 8765: Haiglahoone Laste tn 1, valmimisaasta 1925
- 8797: Sanatooriumihoone Põllu tn 63, valmimisaasta 1926, 1931
- 8141: Laiarööpmelise raudtee Hiiu jaamahoone, valmimisaasta 1929
- 8845: Peeter Suure Merekindluse kasarmubarakk Vääna t. 5 koos kuuri, kuivkäimla ja krundi munakiviteedega, valmimisaasta 1915-1916
- 8846: Elamu Vääna t. 9 koos kuuri ja raudteejaama jäätmekastiga, valmimisaeg 1915-1930. aastad
- 8847: Peeter Suure Merekindluse raudtee Nõmme jaamahoone, 1917. a.
- 8810: Peeter Suure Merekindluse raudtee vedurite ringdepoo hoone fassaadid, valmimisaasta 1917. a.

Mälestised ja nende kaitsevööndid on kantud Kontaktvööndi joonisele.

Planeeritava ala kontaktvööndit läbib Nõmme linnaosa tähtsusega Raudtee tänav ja ülelinnalise tähtsusega Pärnu mnt. Samuti läbib planeeritava ala kontaktvööndi linna lähiringliikluse elektriraudtee. Tänu linnaosa tähtsuse ja ülelinnalise tähtsusega magistraaltänavale ja elektriraudtee lähedusele võib öelda, et planeeritaval alal on väga head ühendused linnaosa ja linnaga ning planeeritav ala paikneb logistiliselt väga soodsalt. Planeeritava ala vahetusse lähedusse jääb mitu ühistranspordipeatust („Salve“, „Põllu“ ja „Raudtee“ bussipeatused ning „Kivimäe“ ja „Hiiu Jaam“ linna lähiringipeatused). Lähtuvalt sellest võib öelda, et planeeritaval alal on väga head ühendused ühistranspordiga.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad mitmed kehtestatud ja algatatud detailplaneeringud, kui ka algatamistaotlusega detailplaneeringud:

Kehtestatud detailplaneeringud:

- 1) DP009230- KÄRJE TN 10 JA PÖLLU TN 60 KRUNTIDE DETAILPLANEERING. Kehtestatud otsusega nr 199 12.06.2003;
- 2) DP011570- PÖLLU TN 62 KINNISTU DETAILPLANEERING. Kehtestatud korraldusega nr 605-k 31.03.2004;
- 3) DP012390- PÖLLU TN 53A KRUNDI DETAILPLANEERING. Kehtestatud korraldusega nr 2175-k 03.11.2004;
- 4) DP000560- PARGI TN, PÖLLU TN JA METSA TN VAHELISE KVARTALI DETAILPLANEERING. Kehtestatud otsusega nr 71 27.06.1996;
- 5) DP003490- PAISTE TN 15 KINNISTU DETAILPLANEERING. Kehtestatud otsusega nr 344 19.10.2000;
- 6) DP023510- Paiste tn 9 ja 9a kinnistute detailplaneering. Kehtestatud korraldusega nr 792-k 02.05.2007;
- 7) DP003130- PÄRNU MNT 388A KINNISTU DETAILPLANEERING. Kehtestatud otsusega nr 174 18.05.2000;
- 8) DP004990- HIIU TN 3 / RAHU TN 10 JA HIIU TN 3A KRUNTIDE DETAILPLANEERING. Kehtestatud otsusega nr 311 22.08.2002;
- 9) DP014700- VÄÄNA TN 7 KINNISTU DETAILPLANEERING. Kehtestatud korraldusega nr 2734-k 22.12.2004;
- 10) DP014910- HIIU-SUURTÜKI TN, VÄÄNA TN JA ENDISE RAUDTEETAMMI VAHELISE KVARTALIOSA DETAILPLANEERING. Kehtestatud otsusega nr 35 08.02.2007;

Algatatud detailplaneeringud:

- 11) DP002850- RAUDTEE TN JA HIIU-RAHU TN (RAUDTEE 65...69) VAHELISE KVARTALIOSA DETAILPLANEERING.
- 12) DP011550- PÄRNU MNT 333 / RAUDTEE TN 98 KINNISTU DETAILPLANEERING. Algatatud korraldusega nr 221-k 29.01.2003;

Esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks:

- 13) DP026040- Salve tn, Pärnu mnt, Lauliku tn ja raudtee vahelise ala detailplaneering. Taotlus esitatud 12.05.2006;
- 14) DP034060- Pargi tn 19 ja 19a kinnistute detailplaneering. Taotlus esitatud 13.11.2009.

Lähtuvalt eeltoodust võib öelda, et kavandatud tegevus on kooskõlas kinnistu kasutuse ja ümbritseva kontaktvööndiga. Kuna ümbritsevas kontaktvööndis on rohkelt monofunktsionaalset elamumaad, siis tekib läbi planeeritava spordihoone piirkonda juurde oluline vabaaja ja spordi harrastamise koht, seega on spordihoone kavandamine sinna piirkonda sobilik.

### **3.5. Planeeringuala kirjeldus**

Planeeritav ala asub Nõmme linnaosas ja koosneb kahest kinnistust:

- Raudtee tn 73, mille katastritunnus on 78404:406:5710, maakasutuse sihtotstarve on sotsiaalmaa ja kinnistu suurus on 29 504 m<sup>2</sup>. Kinnistu on munitsipaalomandis.



- Pargi tn 2a, mille katastritunnus on 78404:406:7470, maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa ja kinnistu suurus on 483 m<sup>2</sup>.

Kinnistud on hoonestatud. Ehitisregistri alusel paikneb:

- Raudtee tn 73 kinnistul 3 seaduslikku hoonet: koolihoone, kuur ja katlamaja;
- Pargi tn 2a kinnistul 1 seaduslik hoone: veepumpla pumbamaja.

Raudtee tn 73 kinnistust on ca 2/3 kaetud kõrghaljastusega. Dendroloogide Sulev Järve ja Olev Abneri hinnangul on tegu valdavalt II ja III väärtusklassi kuuluva hariliku männi puistuga. Pargi tn 2a kinnistul kasvab samuti kaks väikest II ja üks III väärtusklassi puude gruppi.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga- maapind langeb kergelt põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 52,26 m kuni 50,26 m.

Raudtee tn 73 on kõigist neljast küljest ümbritsetud tänavatega: põhjast Raudtee tänavaga, idast Pargi tänavaga, lõunast Põllu tänavaga ja läänest Laste tänavaga. Olemasolevad juurdepääsud kinnistule on nii Raudtee (jalakäijate juurdepääs) kui ka Pargi tänavalt (jalakäijad ja autod). Pargi tn 2a kinnistule on juurdepääs Pargi tänavalt.

Planeeritavale alal on olemas ühendus tehnotrassidega:

- Raudtee tn 73 kinnistu on ühendus vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassiga ning side- ja elektrikaablitega;
- Pargi tn 2a kinnistul on olemas ühendus veetrassi, elektri- ja sidekaablitega.

Koolihoone on põhimahus 3 põhikorrusega ja soklikorrusega, põhimahu kõrgus maapinnast on 16,86 m. Koolihoone kõrgeim osa on observatooriumi kupli tipuosa, mille kõrgus maapinnast on 22,70 m.



Pilt koolimajast (allikas: Nõmme Gümnaasiumi kodulehet)



Pilt koolimajast (allikas: Vikipeedia)

Tallinna Nõmme Gümnaasiumi eelkäijaks oli 11. augustil 1929. a. asutatud algkooli lõpetanutele mõeldud ja humanitaargümnaasiumi kava järgi töötanud Nõmme Linna Üldhariduslik Täienduskool. Aasta hiljem, 4. juunil 1930. a. muudeti see Eesti Vabariigi otsusega Nõmme Linna Ühisgümnaasiumiks. See oli ühetüübiline 5-klassiline keskkool. Seoses koolireformiga moodustati 1934. a. sügisel kooli baasil 4-klassilisel algkoolil põhinev 5-klassiline Nõmme Linna Keskkool, mis 1937. a. nimetati ümber Nõmme Progümnaasiumiks. Sama aasta sügisest avati progümnaasiumi lõpetanutele 3-klassiline Nõmme Gümnaasium ja 1938. a. sügisel 6-klassilise algkooli lõpetanutele kolmeaastase kursusega Nõmme Linna Erakool, mis kuulus paralleelse õppeasutusena Nõmme Progümnaasiumi juurde. Kool töötas alguses aadressil Raudtee tn. 55, praeguse Nõmme Gümnaasiumi Hiiu majas. Aegsasti hakati mõtlema ka uue koolimaja ehitamisele. Koolimajale pandi nurgakivi Nõmme linna 12. aastapäeval, 12. novembril 1938. a. Esimesed klassid kolisid uude koolimajja 1939. a. 5. septembril, 16. oktoobril võeti maja kasutusele täies ulatuses. 1. septembril 1940. a. nimetati kool ümber Tallinna X Keskkooliks. II maailmasõja ajal kandis ta Tallinna X Gümnaasiumi nime, koolimajas tegutses sõjaväehaigla. Pärast sõda sai kool taas nimeks Tallinna X Keskkool. 1945. a. sügisest muudeti kool vene õppekeelega kooliks (asukohaga Raudtee 68), ruumipuuduse tõttu paigutati osa vene lapsi 10. keskkooli majja. Õnneks jäi mõte luua Nõmmele üks suur kakskeelne segakool siiski ellu viimata. Kooli 60. sünnipäeva ajal 1989. a. veebruaris andis hr. Heigo Miidla vilistlaste nimel koolile üle taastatud lipu, mille võttis direktor Arno Kikaselt vastu 12.a klassi õpilane Juhan Kreem. 1989. a. veebruaris avati ka kooli 5. lennu vilistlase Voldemar Panso bareljeef kooli fuajees. Tallinna X Keskkooli nime kandis kool 1991. a. maini, mil ta Tallinna Linnavalitsuse otsusega nimetati Tallinna Nõmme Keskkooliks. 1991. a. sügisel ei võetud Tallinna Nõmme Keskkooli vastu 1. klassi õpilasi. Plaanis oli koolis hakata teadmisi jagama alates 7. klassist. 13. juunist 1994. a. kannab kool Riigi Kooliameti litsentsi alusel taas Nõmme Gümnaasiumi nime. 1997. a. sügisest alustasid taas tööd 5. ja 6. klass. Kooli pääsemiseks pidid õpilased sooritama katsed. 1999. a. valmis juurdeehitusena torn, kus asub kooli raamatukogu. Kooli 73. sünnipäeval 2002. a. veebruaris avati Lennart Meri bareljeef kooli raamatukogus. 2003. a. juunikuus lõpetas kooli 70. lend. Just selle lennu vilistlased on viimased, kellel oli veel võimalik oma koolis õppida 1. klassist alates. 19. juuni 2006. a. Tallinna Linna Volikogu määrusega liideti Nõmme Gümnaasiumiga endine Hiiu Põhikool. Kool alustas 1. septembril tööd kahes majas. Sügisel 2008 sai valmis aasta varem alanud Pargi tänava maja remont. Kool alustas 1929. aastal 37 õpilasega, 1940. aastal ületas õpilaste arv 400 piiri. Sügisel 2008 õppis Nõmme Gümnaasiumis 672 õpilast.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1 Linnaehituslikud seosed ja lahenduse idee kirjeldus

Planeeringu lahendusega nähakse Raudtee tn 73 kinnistu jagamine kaheks krundiks. Kinnistu jagamise vajadus on tingitud Tallinna linna ja OÜ BCA Center poolt 09.11.2006 sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingust, mille lisaks on kaasomandi osade kasutamise skeem. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega näidatud krundijaotus arvestab eelmainitud lepingu lisaks oleva skeemiga. Ühele krundile jääb Nõmme Gümnaasium ja ning teisele krundile planeeritud spordikompleks. Spordikompleks on planeeritud kuni 3-korruselisena. Spordikompleksi arhitektuurse idee autor on Arhitektid Muru ja Pere OÜ. Spordikompleks on mõeldud ristikasutusega, kasutajateks oleks Nõmme Gümnaasium ja väljaspool kooliaega Nõmme linnaosa elanikkond.

Detailplaneeringu lahendust on eskiisi staadiumis korduvalt korrigeeritud planeeritava spordihoone ja seda teenindava parkla asukoha suhtes. Esiialgses spordihoone lahenduses oli spordihoone ette nähtud 1-korruselisena ning hoonestusaluseks pinnaks oli planeeritud 6165m<sup>2</sup>. Parkimine oli ette nähtud hoovi nii Laste tn, Raudtee tänava kui ka Pargi tn poolsele küljele. Korrigeeritud lahenduses on spordisaalid ja neid teenindavad ning abiruumid tõstetud üksteise peale, hoone on kavandatud 3-korruselisena ja hoonestusaluseks pinnaks on planeeritud 1961 m<sup>2</sup> maa-peal ja 1961m<sup>2</sup> maa-all. Gümnaasiumi spordihoone parkimine on lahendatud vähesel määral oma krundil (normatiivne) ja Laste tänava ääres, gümnaasiumi parkimine on lahendatud omal krundil ja Raudtee tänava ääres. Erinevate hoone mahtude paigutust on kaalutud asjaolust, et:

- tagada võimalikult suures ulatuses olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilimist;
- tagada olemasoleva gümnaasiumihoone parem vaadeldavus linnaruumis;
- tagada linnaehituslikult ja funktsionaalselt parem seotud koolimaja ja spordihoone vahel (spordihoone on kooliajal eelkõige kooliõpilaste kasutuses, koolivälisel ajal aga linnarahva kasutuses);

Samuti on korduvalt korrigeeritud parkimiskohtade lahendust selleks, et:

- vähendada spordihoonest ja koolimajast tingitud parkimiskohtade arvu krundil säilitamiseks seeläbi enam väärtuslikku kõrghaljastust;
- vähendamaks parkimiskohtade mahtu kooli vahetus ümbruses ja klassiruumide akende all;
- maa-alune parkimiskorrus otsustati ära jätta selle rajamise kulukuse tõttu, samuti ohustab suuremahuline maa-alune korrus enam säiliva kõrghaljastuse kasvutingimusi ja veerežiimi;
- kasutada ümbritsevaid ja vähema liiklusega tänavaid parkimise korraldamiseks, tagamaks seeläbi linnaruumi parema kasutuse.

Selline põhimõtteline ja oluline lahenduse muutus on tingitud soovist säilitada maksimaalses mahus kinnistul kasvavat väärtuslikku kõrghaljastust ja Nõmmele omast miljööd. Planeeritava spordihoone maht on viidud minimaalseks, samas on sellise lahenduse puhul võimalik ära paigutada kõik spordihoone ruumiprogrammis vajalikud

ruumid. Esialgse ruumiprogrammi kohaselt tuleb lisaks teenindavatele ja abiruumidele spordihoonesse:

- 4 rajaga, rajapikkusega 25 m bassein;
- 2 rühmatreeninguruumi (114 m<sup>2</sup>);
- 3 palliväljakut koos tribüünidega;
- jõusaal
- kohvik.

Planeeritud tihedus on krundil nr 1: 0,22 ja krundil nr 2: 0,31.

Võrdlus kehtiva Nõmme ehitusmäärusega:

	Nõmme Ehitusmäärus (piirkond II)	Krunt nr 1	Krunt 2
Krundi maksimaalne täisehitusprotsent	20%	7%	15%
Piirded	eesaial >5 m külg- ja tagaaed <6 m	Piirded min 16m hoonest	Piirded min 16m hoonest
Hoone kõrgus ja täiskorruste arv	13 m/3 K	16,86m/3K* 22,7/5K*	17m/3K
Haljastuse %	50%	68%	58%

\*olemasoleva gümnaasiumi hoone põhimäht on kõrgusega 16,86m, hoone 5-korruselise observatooriumi torni kõrgus on 22,7m

Spordihoone suurem kõrgus ja maht on põhjendatud asjaoluga, et spordihoonetel on spetsiifiline ruumiprogramm ja erinevatel spordiväljakutel (muuhulgas ka palliväljakud) on kindlad kõrgusnõuded. Spordihoone on ühiskondlik hoone ja teenib avalikku huvi, mistõttu on Ehitusmäärusest suurema hoone kõrguse lubamine põhjendatud.

Lähtuvalt detailplaneeringu algatamise otsusest tuleb:

- Detailplaneeringu seletuskirja näha ette, et jalgteeks nimetatud alal II ja III väärtusklassi puude säilitamine lahendada ehitusprojekti käigus, nähes ette puude kasvukohtades vett ja õhku läbilaskvate katendite kasutamise ja muud puude kasvuvõimalust tagavad meetmed. Vähendada kivisillutise osakaalu. Nõudega on arvestatud, vt ptk 4.6.
- Detailplaneeringu seletuskirjas esitada kohustus, et ehitusprojekti käsitleda tööde organiseerimist krundil (kaevise sulundseina rajamist; kraana paigutust; lähedal asuvate puude juurte, tüvede ja võrade kaitset; materjalide ladustamist ümbritsevat haljastust rikkumata). Nõudega on arvestatud, vt ptk 4.9.
- Detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja hoone kütteviis ja katelseadme soojusvõimsus. Soojusvõimsuse puhul üle 300 kW näha ette paikse saasteallika välisõhu saasteloa lisamine ehitusprojektile. Nõudega on arvestatud, vt ptk 4.9.
- Anda hüdrogeoloogiline hinnang vundamendikaevise väljapumbatava vee koguse, eelvoolu vastuvõtuvõime ning pumpamisest tingitud alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta. Hinnata põhjaveekihi alandusest tingitud mõju kõrghaljastusele. Uuringut ei ole koostatud, kuna nõue uuringu osas seati Tallinna Keskkonnaameti poolt lahendusele, kus maa-alune ehitusalune pind

oli 2460m<sup>2</sup> ja maa-alla oli planeeritud rajada 2 korrust. Kuna maa-alust mahtu on vähendatud 1961-le m<sup>2</sup>-le ja maa-alla tuleb avid 1 korrus, siis ei ole eelmainitud uuringu koostamine detailplaneeringu staadiumis otstarbekas.

## 4.2 Krundijaotus

Planeeringu lahendus näeb ette olemasoleva Raudtee tn 73 kinnistu jagamise 2ks krundiks. Krundi nr 1 pindala on 16 787 m<sup>2</sup> ja krundi nr 2 pindala 12 717 m<sup>2</sup>. Pargi tn 2a kinnistu piire ei muudeta.

## 4.3. Kruntide ehitusõigus

Olemasolevad kuur Raudtee tn 73 kinnistul likvideeritakse. Pargi tn 2a kinnistu ehitusõigust ei muudeta.

Planeeringu lahendusega antakse järgmine ehitusõigus:

Krunt nr 1:

- täiendavat ehitusõigust juurde ei anta;
- maakasutuse sihtotstarbeks määratakse: 100% Üh (ühiskondlike hoonete maa).

Krundil nr 1 paiknev koolihoone on põhimahu 3 põhikorrusega ja soklikorrusega, põhimahu kõrgus maapinnast on 16,86 m. Koolihoone kõrgeim osa on observatooriumi kupli tipuosa, mille kõrgus maapinnast on 22,70 m.

Krunt nr 2:

- lubatud hoonete arv: 1
- lubatud korruselisus: -1/3 ja kõrgus kuni 17 m (abs. Kõrgus: 68,2 m)
- hoone alune pind: -1961/1961 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarbeks määratakse: 100% Üh (ühiskondlike hoonete maa).

## 4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda antud keskkonnale iseloomulikest ja arhitektuurselt sobivatest ehitusmaterjalidest, samuti Nõmme miljöö säilitamise nõudest. Hoone peab sobituma ümbritsevasse arhitektuursesse ja looduslikku keskkonda.

Krundil nr 1 asub olemasolev Nõmme Gümnaasium. Olulisimad arhitektuursed piirangud on krundil nr 2:

- lahtine hoonestusviis;
- lubatud -1 korrus, keldrikorruse sügavus kuni 5m olevast maapinnast arvestades;

- piirdeaed lubatud kõrgusega kuni 1,5 m (olemasolev piirdeaed on lubatud säilitada, uue piirdeaia rajamise puhul tuleb see esitada koos ehitusprojektiga). Kruntide nr 1 ja 2 vahele piirde rajamine ei ole lubatud;
- Välisviimistlusmaterjalid fassaadil ja katusel: klaas, betoon, komposiitpaneel metall- ja puitspooni kattega, alumiinium, vask, tsingitud teras, corten-teras (roostes), puit. Fassaadikattematerjal peab olema kergesti hooldatav.
- Spordihoone lubatud katusetüüp: lame- ja kaldkatus, kaldega kuni 15 kraadi. Hoone liigendamiseks on lubatud rajada arhitektuurse elemendina varikatus;
- Hoone põhimaht peab asuma ehitusjoonel. Libatud eenduvad hooneosad hoone liigendamiseks kuni 1,5m kaugusele hoone perimeetrist tingimusel, et kõrghaljastust täiendavalt ei likvideerita.

Lähtuvalt raudtee lähedusest tuleb hoone projekteerimisel arvestada standardi EVS842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetega.

#### 4.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Gümnaasiumi juurdepääsud (nii jalakäijad kui ka mootorsõidukid) säilivad olemasoleval kujul. Pargi tn 2a kinnistu juurdepääsu ei muudeta sammuti, krundile nr 1 tehakse servituudi seadmise ettepanek krundile nr 3 juurdepääsu kasuks pindalaga 46m<sup>2</sup>. Juurdepääs mootorsõidukitega planeeritud spordihoonele on tagatud Põllu tänavalt. Jalakäijate juurdepääs on olemas nii Laste, Põllu kui ka Pargi tänava poolt.

Raudtee tänaval on olemasolev kõnnitee paralleelselt Raudtee tn 73 kinnistu piiriga (paralleelselt raudteega poolse sõidutee küljega kõnnitee puudub) ja Pargi tänaval on olemasolev kõnnitee mõlemal pool sõiduteed. Põllu ja Laste tänaval väljaehitatud kõnniteed puuduvad, planeeringu lahendus näeb ette kõnniteede rajamise ka Põllu ja Laste tänavate äärde. Jalakäijate juurdepääsuvõimaluste rohkus on tingitud asjaolust, et planeeritud gümnaasiumi spordihoone on mõeldud koolivälisel ajal avalikuks kasutamiseks ja peab seetõttu olema logistiliselt hästi ligipääsetav.

Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi kui planeeritav ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljöövärtuslikul hoonestusalal või tegemist on parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust. Raudtee tn 73 kinnistu asub Nõmme miljöövärtuslikul alal. Planeeritud kruntidele on kavandatud :

	suletud brutopinda m <sup>2</sup>	parkimiskohti
1	Olemasolev koolihoone: -1224/3709	30
2	Planeeritud spordihoone: -1961/3922	35

Eesti standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on soovitatud sellise brutopinnaga gümnaasiumi juurde kavandada 19 parkimiskohta ja spordihoone juurde 98

parkimiskohta. Parkimine on lahendatud omadel kruntidel (krundil nr 1 on 30 parkimiskohta, krundile nr 2 on planeeritud 35 parkimiskohta) ja tänava maa-alal (Raudtee tänava äärde on kavandatud 20 parkimiskohta ja Laste tänava äärde 33 parkimiskohta). Kokku on kavandatud 118 parkimiskohta.

Detailplaneering on arengukavaga ja standardiga kooskõlas.

Gümnaasiumi spordihoone on planeeritud koolivälisel ajal eelkõige Nõmme piirkondlikuks avalikuks teeninduseks, mistõttu võib eeldada ka suurt jalgsi- ja jalgratastel külastajate arvu, spordihoone juurde on planeeritud ka 35 jalgratta parkimiskohta.

Põllu, Pargi, Laste ja Raudtee tänavate kaitsevööndiks määratakse planeeringuga 10 m.

#### **4.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuga nähakse ette planeeritaval alal kokku kuni 94 puu, puude noorendikku ja põõsa likvideerimine, neist kuni 62 on II, 17 on III ja ülejäänud on madalama väärtusklassi puud või põõsad. Likvideeritava kõrghaljastuse tabel ja asendusistutuse arvutus järgnevad tabelina järgmisel leheküljel.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25.08.2005 määrusele nr 45 „**Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord**” puudub asendusistutuse vajadus:

§ 1. Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimuste ja korra põhimõtted  
(4) Raieluba ei ole vaja taotleda alla 8 cm rinnasdiameetriga puudele, põõsastele ja enamlevinud viljapuudele v.a. avalikel haljasaladel kasvavatele viljapuudele.

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba Tallinna Keskkonnaametilt. Asendusistutuse vajadus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25.08.2005 määruse nr 45 tingimustele on 2070 puud tüveläbimõõduga alates 6 cm lehtpuudel ja 3 cm okaspuudel. Asendusistutus lahendada koostöös Tallinna Keskkonnaameti ja Nõmme Linnaosa Valitsusega. Planeeritavale alale tuleb koostada haljastuslik kujundusprojekt, kus muuhulgas täpsustatakse jalgteede kulgemine ja katendid, et tagada alale jääva kõrghaljastuse kasvukohtades vee- ja õhu läbilaskvus ning muud puude kasvuvõimaluse tagavad meetmed. Kivisillutist kasutada minimaalselt. Haljastuslik kujundusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Asenduspuudena on soovitatav kasutada samuti harilikku mändi või samaväärset elujõulist okaspuud linnas. Säilivale kõrghaljastusele tagada kasvutingimused ehitustööde ajal, vajadusel paigutada tüve- ja/või võrakaitseid.

Koolihoone jäätmekonteinerite asukohti ei muudeta. Krundile nr 2 on ette nähtud omaette jäätmekonteinerid, mis on kavandatud hoone mahtu. Jäätmed on tuleb koguda eelsorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Koolihoone täiendavate spordiplatside paiknemine lahendatakse ehitusprojekti käigus koos haljastusprojektiga.



LIKVIDEERITAVAD PUUD					ASENDUSISTUTUSE ARVUTUS					
Jrk. nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	Rinnasdiameeter (diameeter 1,3 m kõrguselt maapinnast), cm	Haljastuslik väärtusklass	Märkused	d-istutatava puu rinnasdiameeter	k1 - likvideeritava puu liigi koefitsient;	k2 - likvideeritava puu seisukorra ja esteetilisuse koefitsient	k3 - likvideeritava puu kasvukoha koefitsient.	Asendusistutuse arv = $d/6\sqrt[3]{(k1+k2+k3)/3}$
7	harilik ploompuu	üksikpuu	11 & 13 & 7	V	madala väärtusklassi puu	-	-	-	-	-
27	harilik mänd	üksikpuu	33	V		-	-	-	-	-
33	harilik mänd	üksikpuu	35	V		-	-	-	-	-
76	harilik mänd	üksikpuu	18	V		-	-	-	-	-
117	harilik mänd	üksikpuu	29	V	madala väärtusklassi puu	-	-	-	-	0,0
122	harilik mänd	üksikpuu	38	V		-	-	-	-	0,0
143	harilik mänd	üksikpuu	23	III	plan hoone alas	3	2,5	1	2,5	15,3
144	harilik mänd	puude rühm		III	noorendik, alla 8cm tüvedega, 1/3 säilib	3	2,5	1	2,5	0,0
153	sookask	üksikpuu	23	III	plan hoone alas	6	1	1	2,5	5,8
154	<b>arukask</b>	<b>üksikpuu</b>	<b>23</b>	<b>II</b>		6	1	2,5	2,5	7,7
171	harilik mänd	üksikpuu	45	V	madala väärtusklassi puu	-	-	-	-	0,0
172	<b>harilik mänd</b>	<b>üksikpuu</b>	<b>40</b>	<b>II</b>	plan hoone alas	3	2,5	2,5	2,5	33,3
173	harilik mänd	üksikpuu	41	III		3	2,5	1	2,5	27,3
174	harilik mänd	puude rühm		IV		3	2,5	0,7	2,5	0,0
175	harilik mänd	üksikpuu	27	IV		3	2,5	0,7	2,5	17,1
176	harilik mänd	üksikpuu	29	III		3	2,5	1	2,5	19,3
177	harilik mänd	üksikpuu	43	IV		3	2,5	0,7	2,5	27,2
178	harilik mänd	üksikpuu	43	III		3	2,5	1	2,5	28,7
179	<b>harilik mänd</b>	<b>üksikpuu</b>	<b>46 &amp; 39</b>	<b>II</b>		3	2,5	2,5	2,5	38,3
180	<b>harilik mänd</b>	<b>üksikpuu</b>	<b>33</b>	<b>II</b>		3	2,5	2,5	2,5	27,5
181	<b>harilik mänd</b>	<b>üksikpuu</b>	<b>37</b>	<b>II</b>		3	2,5	2,5	2,5	30,8
182	harilik mänd	üksikpuu	34	III		3	2,5	1	2,5	22,7
183	harilik mänd	üksikpuu	34	III		3	2,5	1	2,5	22,7

184	harilik määnd	üksikpuu	35	III		3	2,5	1	2,5	23,3
185	<b>harilik määnd</b>	<b>üksikpuu</b>	<b>35</b>	<b>II</b>		3	2,5	2,5	2,5	29,2
186	<b>harilik määnd</b>	<b>üksikpuu</b>	<b>39</b>	<b>II</b>		3	2,5	2,5	2,5	32,5
187	harilik määnd	üksikpuu	33	III		3	2,5	1	2,5	22,0
188	harilik määnd	üksikpuu	32	III		3	2,5	1	2,5	21,3
189	harilik määnd	üksikpuu	31	V	madala väärtusklassi puu	-	-	-	-	0,0
190	<b>harilik määnd</b>	<b>üksikpuu</b>	<b>36</b>	<b>II</b>	plan hoone alas	3	2,5	2,5	2,5	30,0
191	harilik määnd	üksikpuu	22	IV		3	2,5	0,7	2,5	13,9
192	harilik määnd	üksikpuu	28	IV		3	2,5	0,7	2,5	17,7
199	harilik määnd	üksikpuu	26	V	madala väärtusklassi puu	-	-	-	-	0,0
207	harilik määnd	üksikpuu	41	IV	plan hoone alas	3	2,5	0,7	2,5	26,0
208	harilik määnd	üksikpuu	16	IV		3	2,5	0,7	2,5	10,1
209	harilik määnd	üksikpuu	30	III		3	2,5	1	2,5	20,0
210	harilik määnd	üksikpuu	34	III		3	2,5	1	2,5	22,7
211	harilik määnd	üksikpuu	24	IV		3	2,5	0,7	2,5	15,2
212	harilik määnd	üksikpuu	37	III		3	2,5	1	2,5	24,7
213	harilik määnd	üksikpuu	33	III		3	2,5	1	2,5	22,0
214	harilik määnd	üksikpuu	31	III		3	2,5	1	2,5	20,7
221	ungari sirel	hekk		IV	plan parkimisalas	-	-	-	-	0,0
222	harilik pirnipuu	üksikpuu	22	III		-	-	-	-	0,0
<b>288</b>	<b>harilik määnd</b>	<b>puude rühm</b>	<b>max 35</b>	<b>II</b>	kokku on alas ca 110 määndi, neist kuni 48 II väärtusklassi määndi likvideeritakse	3	2,5	2,5	2,5	1240,0
<b>291</b>	<b>harilik määnd</b>	<b>puude rühm</b>	<b>25-35</b>	<b>II</b>	plan parkimisalas	3	2,5	2,5	2,5	155
<b>Kokku</b>										<b>2070,1</b>

Kooli- ja spordihoone territoorium on poolavatud linnaruum. Õppetööajal ja spordihoone lahtiolekuajal (eeldatavalt päeviti 7:00 kuni 22:00) on territoorium avatud, väljaspool lahtiolekuajaks suletakse territoorium, et vältida pahatahtlikku käitumist hoonete ja rajatiste suhtes. Õpilastele on vabaajaveetmiseks mõeldud ala kooli ja spordihoone vahel. Spordihoone tagune jalgteede ristumispunkt tuleb maastikuliselt ja väikevormidega kujundada selliselt, et seal oleks võimalik natuida vahetunde ja soovi korral korraldada ka väliloenguid.

#### **4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus**

Kruntide nr 1 ja 3 tehnovõrkudega varustatuse lahendust ei muudeta.

##### Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AKTSIASSELTS TALLINNA VESI poolt väljastatud tehnilised tingimused 04.06.10 PR/1029776-1 (kehtivad 1 aasta).

Planeeritud krundi nr 2 veetarbimine on arvutuslikult 11,3 m<sup>3</sup>/d  
Planeeritud krundi nr 2 reovee heide on arvutuslikult 11,3 m<sup>3</sup>/d.  
Vooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud krundi nr 2 veevarustus on lahendatud Põllu tn d150mm veemagistraalist, vabasurve on tagatud 2x hoonestusele.

Reovee eelvooluks on Põllu tänaval paiknev d200mm reoveekanaliseerimisvõrk. Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkuvoolne. Sademeveed on ette nähtud hajutada planeeritava ala haljaspindadele.

Vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustikud koos liitumispunktidega paiknevad Põllu tänaval transpordimaal 1 m kaugusel kinnistu piirist.

Sise- ja väliskustutusvee saab tagada peale Pargi tänava veetorustiku asendamist d160mm veetorustikuga. Torustiku ehitus on kavas lähiajal. Tulekustutusvee kahepoolseks tagamiseks on ette nähtud Põllu tänava ja Parki tänava ristmikul d150mm veetorustike ühendamine omavahel.

##### Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Eesti Energia Aktsiaselts poolt väljastatud tehnilised tingimused 15.04.2010 (kehtivad kuni 15.04.2012).

Planeeritud krundi nr 2 arvutuslik elektrienergia tarbimisvõimsus on 315 A, tarbimisvõimsus täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Planeeritud krundi nr 2 elektrienergiaga varustamine on lahendatud Jaotusalajaama nr 258 baasil (asukoht Põllu tn 63 // Sanatooriumi tn 2 kinnistul sanatooriumi tänava ääres). Kinnistule, hoone Laste tänava poolsele küljele on paigutatud jaotus- ja liitumiskilp.

Olemasolev tänavavalgustus säilib.

### Sidevarustus

Sidelahenduse aluseks Elion Ettevõtte Aktsiaselts poolt 26.04.2010 väljastatud tehnilised tingimused nr 15219801 (kehtivad kuni 25.04.2011).

Planeeritud krundi nr 2 sideühendus on ette nähtud Pargi tänaval paiknevast olemasolevast sidekaevust nr 11313.

### Küttelahendus

Planeeritav ala ei jää Tallinna Linnavolikogu 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ kaugküttepiirkonda.

Gaasilahenduse aluseks on aktsiaselts Eesti Gaas poolt 08.04.2010 väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/122. Krundil nr 2 paikneva hoone arvutuslik küttevõimsus on 720kW. Küttevõimsus täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Liitumispunkt maagaasivõrguga paikneb Põllu tänava ääres, liitumine toimub Põllu tänaval paiknevalt B-kategooria gaasitorustikult.

## **4.7.1 Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas**

Ehitusprojekti staadiumis tuleb taotleda võrguvaldajatelt täiendavad tingimused, ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

## **4.8 Tuleohutuse tagamine**

Rajatav hoone peab olema tuleohutusklassiga TP1, Nõmme Gümnaasium tuleohutusklassiga TP1. Tulemüüri rajamise kohustus on puudub, nõutud vahekaugused naaberkinnistute hoonetega on tagatud. Tuletõrje veevõtt lahendatakse vastavalt AS Tallinna Vesi poolt esitatud tehnilistele tingimustele olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil. Tuletõrjervee vajadus on 15l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt EVS 812-6:2005 p 5.2.1. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi määrusele nr 315 2004 a.

## **4.9 Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritaval alal ei asu objekte, millede projekteerimisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine, kuna:

- detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust, ulatusliku elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist;

- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta 3-korruselise spordihoone rajamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;
- detailplaneeringuala asub Nõmme linnaosas Hiiul ühiskondlike ja puhkehitiste alal. Planeeringuala naabruses asub kaitsealune Sanatooriumi parkmets, kuid kavandatav tegevus sinnani ei ulatu.
- detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud likvideerida väärtuslikku kõrghaljastust, kuid enamus kõrghaljastusest alal säilitatakse. Olemasolev väheväärtuslik likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 tingimustele. Uushaljastus rajatakse haljastusprojekti alusel, millega tuleb tagada ka säilivale kõrghaljastusele kasvutingimused, samuti tuleb näha ette meetmed puude kaitseks ehitustööde ajal;
- planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmistegevust ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele;
- tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustuse põlemisel ja autode tuledest. Vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel, samuti on jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega;
- detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega

Planeeritava ala tehnovõrkudega varustatusest annab ülevaate ptk 4.7.

Planeeritaval asuva kõrghaljastuse likvideerimiseks, säiliva kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks ning uushaljastuse rajamise nõuded kajastuvad ptk 4.6. Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabel 9.13 nõuetele. Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 esitatud nõuetele.

Planeeritud hoonete jäätmekäitlust kajastab ptk 4.6. Tekkivate olmejäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekonteinerid. Jäätmete kogumine ja edasine käitlus peab olema kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2008 määrusega nr 36 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.

Hoone ehitusprojekt ja haljastuslik kujundusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Ehitusprojektis tuleb käsitleda tööde organiseerimist kruntidel nr 1 ja 2 (kaevise sulundseina rajamist, kraana paigutust, lähedalasuvate puude juurte, tüvede ja võrade kaitset, materjalide ladustamist ümbritsevat haljastust rikkumata).

Planeeritava spordihoone soojavõimsus on arvutuslikult ca 720kW, sellest lähtuvalt tuleb ehitusprojektile lisada paikse saasteallika välisõhu saasteluba.

Hüdrogeoloogilist hinnangut vundamendikaevisest väljapumbatava vee koguse, eelvoolu vastuvõtuvõime ning pumpamisest tingitud alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta detailplaneeringu staadiumis ei koostatud kuna:

- nõue Tallinna Keskkonnaameti poolt püstitati algselt lahendusele, kus maa-alune ehitusalune pind oli 2460m<sup>2</sup> ja maa-alla oli planeeritud rajada 2 korrust. Nõue säilis ka lahendusele, kus maa-all oli 1 korrus ja ehitusalune pind oli 4300m<sup>2</sup>;
- Käesoleva lahendusega on ette nähtud maa-ala rajada 1 korrus ja ehitusalune pind on 1961m<sup>2</sup>, mistõttu leiame, et uuringu koostamise vajaduse detailplaneeringu staadiumis pole vajalik. Uuringu koostamise vajadust tuleb kaaluda ehitusprojekti staadiumis selgitamiseks välja parimat ehitustehnilist lahendust vundamendikaeviku rajamiseks.

Planeeritaval alal asuva puurkaev-pumpla sanitaarkaitsevööndisse (R=30 m) parkimist ja maa-alust ehitust ette nähtud ei ole. Tsooni on lubatud vaid jalakäijate ala rajamine, olemasolev krundile sissesõit läbi sanitaarkaitsevööndi säilib.

#### **4.10. Kuritegevuse ennetamine**

Kuritegevuse ennetamisele aitab kaasa piirkonna polüfunktsionaalne kasutus: elamu-, sotsiaal- ja äripinnad (teisel pool raudteed). Kuna planeeritav ala asub tiheda liiklusega Raudtee tänava ääres ja seda piirab elamukvartal, siis on piirkond piisavalt elava liikumisega, pereelamukvartali lähedus tagav inimeste ööpäevaringse kohaloleku piirkonnas, mis omakorda suurendab sotsiaalset kontrolli.

Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatava hoone sissepääsud valgustada, olemasolev tänavavalgustus säilib. Piirdeaedade rajamine on lubatud, lubatud piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m. Samuti on soovitatav gümnaasiumi ja spordihoone valveks kasutada mehitatud valvet.

#### **4.11. Servituutide vajadus**

Detailplaneeringu staadiumis tehakse servituudi seadmise ettepanek:

- krundile nr 1 krundi nr 3 juurdepääsutee kasuks pindalaga 46 m<sup>2</sup>;
- Krundile nr 2 Eesti Energia Aktsiaselts kasuks 0,4kV elektrikaablile koridoris laiussega 2m;
- Krundile nr 2 krundi nr 1 kasuks reoveekanaliseerimisitorustikule koridoris laiussega 2m.

Majandustegevust planeeritaval alal kitsendab Pargi tn 2a kinnistul paikneva puurkaevu sanitaartsoon.

## **IV Lisad seletuskirjale**

Lisa 1. Dendroloogilise hinnangu takseerimise tabel

Lisa 2. Tänavalaotised

Lisa 3. AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused

Lisa 4. Eesti Energia Aktsiaselts tehnilised tingimused

Lisa 5. Elion Ettevõtte Aktsiaselts tehnilised tingimused

Lisa 6. aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused

## **V Joonised**

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Kontaktvöönd M 1:3000

Joonis 3. – Tugiplaan M 1:500

Joonis 4. – Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. – Tehnovõrkude koondplaan M 1:500