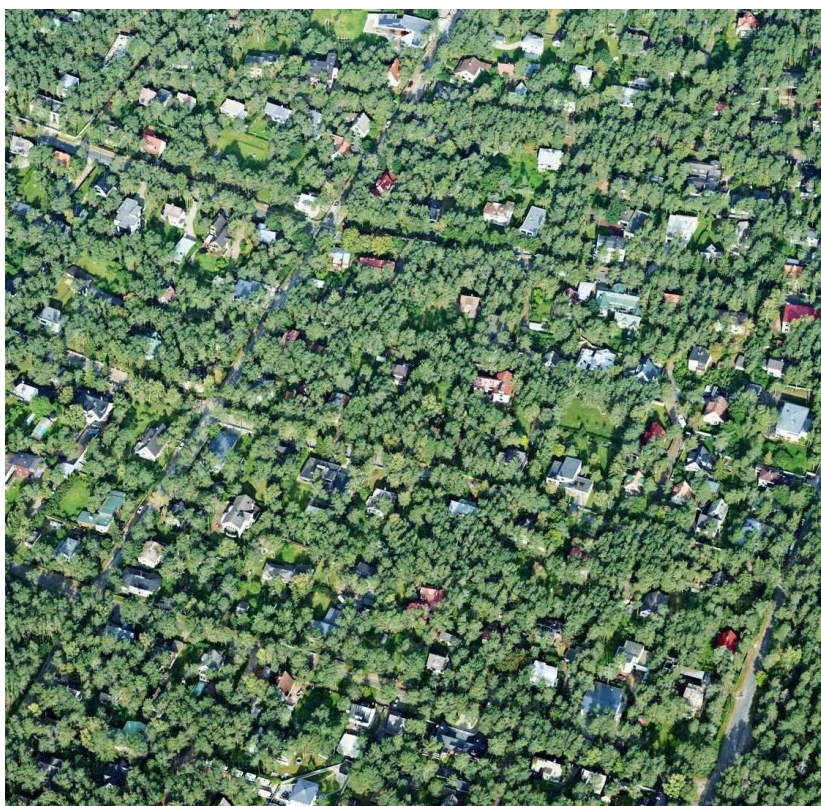


# NÕMME LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU SELETUSKIRI



## Sisukord

<b>SISSEJUHATUS.....</b>	<b>6</b>
<b>1. LINNAOSA RUUMILISE ARENGU PÕHISUUNAD JA ÜLDPLANEERINGU PÕHIÜLESANDED .....</b>	<b>7</b>
1.1. Üldosa.....	7
1.2. Ruumilise arengu põhisuunad .....	7
1.3. Üldplaneeringu põhiülesanded .....	8
<b>2. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATAVAD TERMINID .....</b>	<b>10</b>
<b>3. ÜLDISED PLANEERIMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHITAMISE NING KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED .....</b>	<b>12</b>
<b>4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED JA EHITUSTINGIMUSED .....</b>	<b>14</b>
4.1. Pereelamute ala (Ep).....	14
4.2. Väikeelamute ala (Ev) .....	17
4.3. Kortereelamute ala (Ek) .....	21
4.4. Segahoonestusalad (S).....	24
4.5. Ettevõtlusala, tootmis- ja laandusettevõtete kõrvalfunktsiooniga (B + T).....	29
4.6. Väikeelamute ala, ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga (Ev + B).....	31
4.7. Kortereelamute ala, ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga (Ek + B).....	34
4.8. Avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala (A) .....	37
4.9. Riigikaitsemaa ala (RR) .....	38
4.10. Tehnohitiste maa-ala (OT).....	39
4.11. Roheala (H) .....	39
4.12. Liiklusala (L) .....	39
4.13. Kalmistute maa-ala (K) .....	39
4.14. Mäetööstusala (TM) .....	40
<b>5. NÕMME MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE PIIRIDE NING KAITSE- JA KASUTAMISTINGIMUSTE MÄÄRAMINE.....</b>	<b>41</b>
5.1. Nõmme ajaloost.....	41
5.2. Planeeringute ja hoonetüüpide analüüs .....	45
5.3. Üldplaneeringu eesmärk, miljööväertuslike hoonestusalade piirid.....	50
5.4. Alade kaitse- ja kasutamistingimused .....	53
5.5. Hoonete rekonstrueerimise üldised tingimused.....	55
<b>6. ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMISE NÕUE .....</b>	<b>58</b>
<b>7. HALJASTU.....</b>	<b>59</b>
7.1. Ülelinnalised puhke- ja virgestusalad.....	59

7.2. Asumisesed pargid .....	63
7.3. Tänav- ja parklahajastus .....	65
7.4. Rohekoridorid.....	66
7.5. Rohevõrgustiku arengualad .....	66
7.6. Kalmistud .....	67
7.7. Rekultiveerimise teel saadavad rohealad.....	67
<b>8. SOTSIAALNE TARISTU.....</b>	<b>69</b>
8.1. Sotsiaalhoolekanne .....	69
8.2. Tervishoiuasutused .....	69
8.3. Koolieelsed lasteasutused.....	70
8.4. Üldhariduskoolid .....	70
8.5. Huvikoolid.....	71
8.6. Kultuuriasutused.....	71
8.7. Sport ja liikumisharrastus .....	71
8.8. Noortekeskused .....	72
<b>9. TÄNAVAVÕRK, LIIKLUSKORRALDUS JA ÜHISSÕIDUKILIINID.....</b>	<b>73</b>
9.1. Liikluskorralduse üldpõhimõtted.....	73
9.2. Põhi- ja kõrvaltänavad.....	73
9.3. Ühistransport .....	75
9.4. Raudteed .....	75
9.5. Jalgratta- ja kõnniteed.....	76
9.6. Parkimine.....	78
<b>10. TEHNOVÕRGUD.....</b>	<b>80</b>
10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	80
10.1.1. Veevarustus .....	80
10.1.2. Kanalisatsioon .....	82
10.2. Sademeveekanaliseatsioon .....	83
10.3. Elektrivarustus .....	84
10.4. Tänavavalgustus .....	86
10.5. Kaugküte.....	87
10.6. Gaasivarustus.....	87
<b>11. ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD ULATUSLIKUMAD MAAKASUTUSE, MAA- ALADE PLANEERIMISE JA EHITAMISE PIIRANGUD .....</b>	<b>88</b>
11.1. Raudtee kaitsevöönd.....	88
11.2. Tee kaitsevöönd.....	89

11.3. Elektriliinide kaitsevöönd.....	89
11.4. Sideehitise kaitsevöönd .....	90
11.5. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd .....	90
11.6. Gaasipaigaldise kaitsevöönd.....	91
11.7. Kaugküttevõrgu ehitise kaitsevöönd .....	91
11.8. Veekogude kaitse.....	92
11.9. Puurkaevude sanitaarkaitseala .....	93
11.10. Mälestised ja nende kaitsevööndid .....	93
11.11. Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitsevööndid .....	98
11.12. Kalmistute kaitsevöönd .....	105
11.13. Maavarad .....	105
11.14. Pääsküla prügil ja jäätmekäitlus .....	105
11.15. Radooniohtlikud piirkonnad .....	106
11.16. Müraohtlikud piirkonnad .....	107
11.17. Õhukvaliteet .....	109
11.18. Jääkreostus.....	110
11.19. Riigikaitse ehitised.....	110
<b>12. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE PLANEERIMISE KAUDU.....</b>	<b>112</b>
<b>13. ERIOTSTARBELISTE ALADE ARENGUSUUNAD .....</b>	<b>113</b>
<b>14. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANDES ESITATUD ETTEPANEKUD PLANEERINGULAHENDUSE TÄIENDAMISE KOHTA.....</b>	<b>114</b>
14.1 Looduskeskkonna mõju leevendavad meetmed .....	114
<b>15. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISE MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED .....</b>	<b>123</b>
<b>16. KASUTATUD MATERJALID .....</b>	<b>124</b>

**I. PÕHIKAARDID**

Põhikaart 1 Maakasutus

Põhikaart 2 Rohevõrgustik

**II. TEEMAKAARDID**

Kaart 1 Asendiskeem

Kaart 2 Piirangud ja väärtused

Kaart 3 Sotsiaalne taristu

Kaart 4 Tänavad

Kaart 5 Rattateed ja liikumisrajad

Kaart 6 Ühistransport

Kaart 7 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikhooned

Kaart 8 Veevarustus

Kaart 9 Kanalisatsioon

Kaart 10 Sademeveekanaliseerimine

Kaart 11 Elektrivarustus

Kaart 12 Gaasivarustus

Kaart 13 Kaugküte

**III. LISAKAARDID**

Lisakaart 1 Detailplaneeringud (seisuga 2021)

Lisakaart 2 Maaomand (seisuga 2021)

Lisakaart 3 Maa sihtotstarve (seisuga 2021)

Lisakaart 4 Metsasus (kõrghaljastuse võrakatvus)

## SISSEJUHATUS

Nõmme linnaosa üldplaneeringu koostamisel<sup>1</sup> on järjepideva ruumilise arengu eesmärgil võetud aluseks varem koostatud linnaosa ruumilist arengut suunavad dokumendid, eelkõige Tallinna üldplaneering<sup>2</sup> ja Nõmme linnaosa ehitusmäärus<sup>3</sup>. Nõmme linnaosa üldplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna üldplaneering linnaosa piires kehtetuks. Teemaplaneering „Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine“<sup>4</sup> jääb linnaosa territooriumil kehtima.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu on koostanud Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome kompetentsikeskuse töörühm. Paralleelselt üldplaneeringuga on koostatud ka Nõmme linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille põhjal on üldplaneeringut täiendatud. Keskkonnamõju strateegilise hindamise tegi Osaühingu Alkranel töörühm.

Üldplaneeringu koostamist alustati 2000. aastal Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimisel Arhitektibüroo Koot & Koot OÜ ja Osaühingu E-Konsult ühistööna. Planeering oli põhiosas koostatud 2002. aastaks, kuid lõpetamine takerdus tee- ja transpordilahenduste teemalistesse erimeelsustesse ning planeeringu koostamine katkestati. 2008. aastal jätkati Nõmme linnaosa üldplaneeringu koostamist, võttes aluseks 2002. aasta versiooni, sh sellest eraldi osana kehtestatud Nõmme linnaosa ehitusmääruse. 2012. aastal koostati Nõmme Linnaosa Valitsuse tellimisel üldplaneeringule ekspertiis, mille põhiliste järelduste ja ettepanekutega on arvestatud.

Tulevikus on linnaosa üldplaneering aluseks linnaosa territooriumi edasisele kasutamisele ja elukeskkonna kujundamisele. Üldplaneeringus täpsustatakse elamualade, ettevõtlus- ja tootmisalade, avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide alade, rohealade jms paiknemist, arvestades seadustes kehtestatud piiranguid.

Üldplaneeringu koostamisel on analüüsitud olemasolevat olukorda ja paikkonna eripärast tulenevaid võimalusi, millest lähtudes on valitud linnaosa edasise ruumilise arengu üldeesmärgid. Nõmme linnaosa üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele, mis üldplaneeringu jõustumise ajaks ei ole vastu võetud. Kui algatatud, kuid vastuvõtmata detailplaneering ja üldplaneeringus sätestatud tingimused on vastuolus, kaalutakse algatatud planeeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades nii õiguskindluse põhimõtet, õiguspärast ootust kui ka avalikku huvi. Kehtestatud ja vastuvõetud detailplaneeringutele üldplaneeringu tingimused ei laiene.

Üldplaneeringus viidatud õigusaktid on üle vaadatud, et kontrollida nende ajakohasust, ja üldplaneeringus esitatud andmed vastavad linnaosa tegelikule olukorrale.

---

<sup>1</sup> Nõmme linnaosa üldplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavolikogu 22. veebruari 2001 otsusega nr 46 „Nõmme linnaosa üldplaneeringu algatamine“.

<sup>2</sup> Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3.

<sup>3</sup> Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 määrusega nr 36.

<sup>4</sup> Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 19. veebruari 2015 otsusega nr 32.

# 1. LINNAOSA RUUMILISE ARENGU PÕHISUUNAD JA ÜLDPLANEERINGU PÕHIÜLESANDED

## 1.1. Üldosa

Nõmme linnaosa suurus on 29,17 km<sup>2</sup>. Nõmme piirneb Haabersti, Mustamäe, Kristiine ja Kesklinna linnaosaga ning Harku, Saue, Saku ja Rae vallaga. Linnaosa on jagatud kümneks asumiks: Laagri, Pääsküla, Kivimäe, Hiiu, Vana-Mustamäe, Nõmme, Rahumäe, Liiva, Männiku ja Raudalu. Nõmmel elas 2021. aasta 1. märtsi seisuga 37 928 elanikku. Tallinna elanikkonna muutumise üldist prognoosi ja Eesti üldist demograafilist situatsiooni arvestades võib eeldada, et hoolimata Tallinna elanike arvu üldisest kiirest kasvust viimastel aastatel on Nõmme elanike arv tulevikus suhteliselt stabiilne ja kasvab pigem vähesel määral.

## 1.2. Ruumilise arengu põhisuunad

Nõmme linnaosa arengu põhisuundade kavandamisel on üldplaneering kooskõlas Tallinna strateegiliste arengudokumentide, naaberlinnaosade üldplaneeringute, teemaplaneeringuga „Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine“, Harju maakonnaplaneeringu ja selle teemaplaneeringutega ning naabervaldade üldplaneeringutega.

Eesmärk on suunata linnaosa arengut selliselt, et siin säiliks ka edaspidi metsalinna miljöö, mille loob linnaosa hooneid ümbritsev looduslik männimets. Piirkondade eripära arvesse võttes on määratud kindlaks maakasutuse juhtfunktsioonid ja ehitustingimused. Eesmärgiks ei ole seatud üldist hoonestusstruktuuri tihendamist ja olemasolevate hoonete asendamist, vaid rõhk on kvaliteetse (elu)keskkonna säilitamisel, linnaruumi korrastamisel ja väärtuste rõhutamisel.

**Strateegias „Tallinn 2035“<sup>5</sup>** nähakse Tallinna paljukeskuselise linnana, kus enamikule elanikest on igapäevategevused ja -teenused 15-minutilise jalgsikäigu kaugusel. On suuremaid ja väiksemaid keskusi: ülelinnalised, linnaosa- ja asumikeskused, mis on kujunenud olulisteks igapäevasuhtluse paikadeks. Neid iseloomustab kvaliteetne avalik ruum, tegevusvõimaluste ja inimeste rohkus. Ühe linna ees seisva ülesandena nähakse keskuste tugevdamist nii sealse teeninduse ja kaubanduse kui ka töökohtade valiku poolest, et lühendada pendelrände teekonda ja aega. Sihiks on seatud, et 75%-le elanikest peaks keskus olema jalutuskäigu kaugusel.

Seda on silmas peetud ka Nõmme linnaosa üldplaneeringus asumikeskuste segahoonestusalade kindlaksmääramisel. Asumikeskustes on rõhk igapäevavajadusi rahuldavate teenuste olemasolul.

Strateegia seab eesmärgiks, et edaspidi rajatakse tihedam asustus ainult keskuste mõjupiirkonda ja väljaspool keskusi tohib olla ainult väiksema tihedusega asustus. Nõmme linnaosa üldplaneeringus määratud tingimused võimaldavad elanike suuremat tihedust ainult asumikeskustes. Ülejäänud Nõmme säilib aedlinliku hõreda asustusega alana, kus hoonestust on võimalik täiendada, kuid mitte üldiselt tihendada.

**Kokkuvõttes kirjeldatakse Nõmme ainulaadse metsa- ja aedlinnamiljööga rohelist väärtustava linnaosana, mille arendamisel tuleb lähtuda säästva arengu põhimõtetest ning kus on kõigil hea ja turvaline elada.**

Kiire ühistransport ühendab Nõmme teiste linnaosadega raudteed ja peamisi magistraale pidi, edasist autostumist ei soodustata. Kogu linnaosas on kauneid rohealaid ja rohekoridore, mis ühendavad asumeid. Nende hulgas on ka maastikukaitsealaid, mis jäävad edaspidigi puutumatuks. Kodude lähedal on väikseid asumikeskusi, kus saab teha esmatarbeoste, ning kogukonnakeskusi, kus inimesed saavad koos tegutseda.

<sup>5</sup> Vastu võetud Tallinna Linnavolikogu 17. detsembri 2020 otsusega nr 26.

- **Ainulaadse metsa- ja aedlinnamiljöö säilitamine**

Nõmme on valdavas osas parkmetsa ilmega linnaosa. Nõmmele on iseloomulik valdavalt männipuistu ja lahtine hoonestusviis kuni seitsme elamuga hektaril. Nõmme keskmine asustustihedus on 30 inimest (väikeelamute alal 40 inimest) hektari kohta. Krundi soovitatav metsapuudega kaetus on 25%. Selleks, et tagada Nõmme hinnatud metsa- ja aedlinnamiljöö, tuleb lähtuda peatükis 4 „Maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused“ esitatud näitajatest: suurim lubatud hoonealune pindala, krundi minimaalsuurus, kruntide minimaalne lubatud haljastuse osakaal, krundi koormusindeks, hoonete kõrgus, hoonete arv krundil jne. Määratud tingimused on piisavad kõrghaljastatud aedlinnamiljöö säilimiseks. Üldplaneering määrab suure osa Nõmme asumitest miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, kus on miljöö säilitamiseks ja tugevdamiseks välja töötatud lisatingimused.

- **Roheluse väärtustamine**

Säilitatud on kõik olemasolevad pargid ja avalikud haljasalad, loodusväärtused on kaitstud ja eksponeeritud. Kuna linnaosa pargid ja rohealad on olulised elanike puhkealad, siis on antud tingimused virgestusvõimaluste edasiseks parendamiseks nendel aladel.

- **Säästva arengu põhimõtetest lähtumine**

Säästva arengu määramisel tuleb arvestada mitmesuguste keskkonda kujundavate asjaoludega. Areng peab olema tasakaalustatud, et elukeskkonna seisund säiliks ja paraneks ning oleks tagatud elamisvõimaluse kestvus. Üldplaneeringus on lisaks eelnevates punktides kirjeldatule seatud eesmärgiks eelisarendada säästvaid liikumisviise ning võimaldada kodulähedasi teenuseid ja töökohti. Planeeritud on rattateede võrk, et suurendada igapäevase kergliikluse osakaalu, ning uued raudteepeatused, et muuta ühendus linnakeskusega kiiremaks. Planeeritud on seitse asumikeskust, millel on hea ühistranspordiühendus (enamasti raudteega) ja mis on seotud rattateede võrgustikuga. Planeeritud on ka mitu „Pargi ja reisi“ parklat, et vähendada linna liikluskoormust ja ärgitada linna lähiümbruse elanikke ühistransporti kasutama. Üldplaneeringu ettepanekutes käsitletakse liiklust linnaruumi osana, arvestatakse kergliikluse vajadusi ja keskkonnataluvust. Planeering käsitleb lisaks linnaosa katvat, rohealaid ja rattateid omavahel ühendavat rohevõrgustikku, mis moodustab linnaosa ümbruskonnaga ühendava, aasta läbi kasutatava terviseradade süsteemi. See parandab liikumise, puhkamise ja rahvaspordiga tegelemise võimalusi.

- **Kõigil hea ja turvaline elada**

Üldplaneeringu oluline eesmärk on luua eeldused ja tingimused, et tagada Nõmme linnaosa elanikele parim võimalik elukeskkond ning suurendada veelgi Nõmme atraktiivsust. Inimese elukeskkonna kvaliteedi parandamisega samal ajal tuleb säilitada looduskeskkonna tasakaal.

Hea elukeskkonna ja atraktiivsuse säilimise üks paremaid indikaatoreid on elanike arvu säilimine või vähene kasv ning kinnisvara väärtuse stabiilsus.

Nõmme looduslähedane metsa- ja aedlinnamiljöö tagab konkreetse kinnistu ja laiema piirkonna kinnisvara väärtuse mitmel moel, muu hulgas selle turuväärtuse kasvu. Sellest lähtuv uusi võimalusi loov ja ühishuvisid arvestav uushoonestus suurendab nii arendatava ala kui kaudselt ka ümbruskonna elamualade väärtust.

### **1.3. Üldplaneeringu põhiülesanded**

Üldplaneering on aluseks kogu projekteerimis- ja ehitustegevusele Nõmme linnaosas. Lähtudes seadustest, linnaosa eripärast ja üldplaneeringu lähteülesandest, on üldplaneeringu põhilised ülesanded järgmised:

- 1) linnaosa säilimine metsalinna, hinnatud elamispiirkonna ja puhkealana;



- 2) linnaosa tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtete kujundamine väljakujunenud ja ajaloolisi linnaehituslikke põhimõtteid arvestades;
- 3) linnaosa elanike arvu säilitamine või vähene suurendamine kasutuseta jäänud alade uuesti kasutusele võtmisega, amortiseerunud elamute renoveerimise ja väheväärtusliku hoonestuse asendamisega;
- 4) miljööväärtuslike hoonestusalade piiride täpsustamine ning nendele kaitse- ja kasutustingimuste seadmine tervikliku miljöö säilitamiseks ja väärtuslike hoonete kaitsmiseks;
- 5) rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine, sealhulgas parkide ja haljastute kasutuse täpsustamine ning puhke- ja virgestusalade määramine;
- 6) linnaosast lähtuvale ja linnaosa läbivale liiklusele vajalike ühenduste ja tänavaruumis kõigile liikumisviisidele vajalike tingimuste tagamine, eelistades säästvaid liikumisviise;
- 7) asumikeskuste mõju tugevdamine ja tasakaalustatud teenindusvõrgu arengu soodustamine;
- 8) avaliku ruumi, sh tänavaruumi ja haljasalade kujundamise üldiste nõuete kirjeldamine;
- 9) elamualade välisilme parandamise ja kujundamise üldiste põhimõtete määramine;
- 10) tootmis- ja ettevõtlusalade reserveerimine, et tagada tingimused senise keskkonda sobiva ettevõtluse ja tootmise toimimiseks ja arenemiseks ning uute ettevõtete tekkimiseks.

## 2. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATAVAD TERMINID

Alljärgnevalt selgitatakse üldplaneeringus kasutatavaid termineid. Üldkasutatavaid termineid on kirjeldatud teistes õigusaktides.

**Abihoone** (ka kõrvalhoone) on krundile sihtfunktsiooni andvat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesukööök, töökoda, ateljee jne), mis on põhihoonest mahult oluliselt väiksem.

**Väikeehitis** on ehitusteatisel kohustuseta, alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitise pindala ja kuni 5 m kõrgune ehitis.

**Põhihoone** on hoone, mis kannab ehitusõigusega antud maakasutuse sihtfunktsiooni.

**Tänava ehitusjoon** ehk hoonestusala tänavapoolne piir on hoone väikseim lubatud kaugus krundi tänavapoolsest piirist.

**Kohustuslik ehitusjoon** on joon, mis määrab kindlaks hoone põhimahu paiknemise tänava suhtes.

**Eesaed** on krundi tänavapoolse piiri ja põhihoone vahel olev krundiosa.

**Külgaed** on krundi külgmise piiri ja lähima põhihoone vahel olev krundiosa.

**Tagaaed** on krundi põhihoone ja krundi tagumise piiri vahel olev krundiosa.

**Haljastatud pind** on olemasoleva või kavandatava taimestikuga (kõrg- ja madalhaljastuse, roht- ja puittaimedega) ala. Alal võivad paikneda jalgteed, mänguväljakud jms.

**Täisehitusprotsent** ehk hoonestusprotsent on krundil paiknevate hoonete hoonealuste pindade summa suhe krundi pindalasse.

**Katusekorrus** on kas kaldkatusealune või lamekatuse korral hoone välisperimeetrist üldjuhul selgelt tagasi astuv viimane korrus, mis on põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) ning põhikorrustest arhitektuurselt selgelt eristuv. Kõrge kaldkatuse korral võib olla mitu katusekorrust.

**Pereelamu** on ühe või kahe korteriga elamu.

**Väikeelamu** on üldmõiste, mis hõlmab pereelamut (ühe või kahe korteriga) ja väikest korterelamut.

**Korterelamu** on kolme või enama korteriga elamu, kus korteritesse pääseb üldjuhul sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast.

**Väike korterelamu** on kuni kuue korteriga korterelamu.

**Paaris- või kaksikelamu** on kahest sarnasest ühele krundile või kahe kõrvuti seisva krundi piirile telgsümmeetrilise lahendusena küljeti kokku ehitatud elamuühikust koosnev elamu, kus mõlemal on omaette sissepääs ja sageli ka omaette katus.

**Ridaelamu** on kolmest või enamast sarnasest küljeti kokku ehitatud ja eraldi sissepääsudega elamuühikust (ehk ridaelamuboksist) koosnev elamu, mis võib paikneda mitmel krundil.

**Vaipelamu** on ridaelamu erivorm, kus küljeti kokku ehitatud sarnaste elamuühikute omavaheline külgnemine on geomeetriliselt keerukama struktuuriga kui ridaelamutel.

**Korterelamukrundi koormusindeks (KKKI)** on krundi pindala suhe korterite arvu. Koormusindeksi eesmärk on säilitada Nõmmele iseloomulik asustustihedus.

$$\text{KKKI} = \frac{\text{krundi pindala m}^2}{\text{maksimaalne korterite arv}}$$

**Lahtine hoonestusviis** on selline hoonestamine, kus hooned paiknevad tänavaäärsest krundipiirist eemal ja neid ei plokistata kummagi naaberkrundi ühisel piiril.

### 3. ÜLDISED PLANEERIMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHTAMISE NING KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED

Nõmme linnaosa territooriumil kehtivad alljärgnevad üldised hoonestamis- ja planeerimistingimused.

- 1) Elamukrundi minimaalne lubatud tänavapoolne laius on üldjuhul 15 m.
- 2) Hoonestamata krundile, mille pindala on väiksem kui 600 m<sup>2</sup>, ei ole üldjuhul lubatud uut elamut püstitada. Sellisele krundile võib elamu püstitada vaid juhul, kui krundil on varem asunud elamu või kui linnaehitusliku analüüsi kohaselt on elamu võimalik püstitada tänavale iseloomulikku hoonestusstruktuuri sobivalt.
- 3) Pereelamu ja väikeelamu juhtotstarbega alal ning väikeelamute alal, millel on ettevõtlusala kõrvalfunktsioon, on elamukrundile lubatud üks põhihoone ja abihooned. Kaks põhihoonet on lubatud krundile, mille suurus ületab minimaalselt lubatud krundi suurust kaks korda. Kruntide olemasolev elamute arv (ehitisregistri andmetel) võib säilida.
- 4) Väikeehitise ehitamisel tuleb arvestada üldplaneeringus abihoonetele määratud ja muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja nõudeid. Väikeehitiste alune pind tuleb arvestada üldplaneeringuga krundil lubatud maksimaalse hoonealuse pinna sisse.
- 5) Nõmmel on valdav lahtine hoonestusviis. Vaid Nõmme keskuse (Vana-Nõmme) peatänavate ääres on lubatud kinnine hoonestusviis ja miljööladel ka lahtine perimetraalne (tänavajoont järgiv) hoonestusviis, kui see on varem nii olnud.
- 6) Säilitatakse olemasolevad väiksemad pargid ja avalikud haljasalad, millele ei ole maakasutusplaani eraldi määratud roheala juhtotstarvet. Sinna ei ole lubatud hoonestust (v.a roheala tingimustega lubatud rajatisi ja väiksemaid ehitisi) rajada. Väärtuslikud maastikuelemendid tuleb säilitada.
- 7) Uute korterelamute rajamisel tuleb pöörata tähelepanu toimiva avaliku ruumi loomisele ja hoidmisele, kavandada krundile (mikro)haljasalad, mänguväljakuid jms ühiskasutatavaid ruumilisi elemente.
- 8) Olemasolevad üldkasutatavad krundid ja asutused (lasteaiad, koolid, vanuritele ja erivajadustega inimestele mõeldud sotsiaalkeskused, huvikeskused, raamatukogud, hooldushaiglad, pansionaadid jms), mis ei asu avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide juhtotstarbega alal, tuleb üldjuhul säilitada või kujundada samalaadseteks üldkasutatavateks asutusteks. Nende kinnistud koos haljastusega tuleb säilitada terviklikult, neid jagada või sihtotstarvet muuta ei ole üldjuhul lubatud.
- 9) Kuna rida- ja vaipelamud pole Nõmmele iseloomulikud, siis ei ole seda tüüpi elamuid lubatud Nõmmele ehitada.

Kahe korteriga elamutel tuleb korterid üldjuhul kavandada Nõmmele traditsioonilise lahendusena eri korrustele ning luua korteritesse sissepääs maja ühiskasutatavast esikust või trepikojast. Kõrvuti paiknevate korteritega lahendusi võib kaaluda vaid juhul, kui väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomulikke tunnuseid ei rõhutata<sup>6</sup>. Krundi piiril on ühekorruselisi hooneosi lubatud plokistada tingimusel, et see sobib piirkonna miljösse.

---

<sup>6</sup> Välja arvatud piirkondades (näiteks Veskimöldre ja Kalda tänava piirkond Pääsküla asumis, Raudalu asum Viljandi maantee ääres jne), kus tüüpilisi paaris- või kaksikelamuid on juba ehitatud.

- 10) Enne 2005. aastat ehitatud hoonete rekonstrueerimisel ja väikesemahulisel laiendamisel<sup>7</sup>, mille käigus ei muudeta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust, võib põhjendatud vajaduse korral kõrvale kalduda üldplaneeringus toodud arvulistest näitajatest. Sel juhul peab kavandatav lahendus olema kooskõlas üldplaneeringus toodud linnaehituslike ja arhitektuursete põhimõtetega.
- 11) Enne 2005. aastat ehitatud korterelamute ja mitteeluhoonete olemasolevas mahus rekonstrueerimisel ja väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt hoone arhitektuurset lahendust, määratakse korterite arv kindlaks ehitusprojektiga.
- 12) Nõmme linnaossa kavandatavad uued hooned peavad olema kvaliteetse ja kontekstuaalse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda.
- 13) Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurset sobiv ja terviklik.
- 14) Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Ei ole lubatud kasutada materjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale või mõjuvad hoone arhitektuurse lahenduse suhtes võõra ja sobimatuna.
- 15) Nurgakruntide uute piirdeaedade kavandamisel peab hindama ristmiku liiklusolukorda ning vajaduse korral kavandama piirdeaiale erilahenduse (piirdeaed osaliselt madalam, hõredam või läbipaistvam, kinnistu nurgas lõigatud jms), et parandada ristmikul nähtavust.
- 16) Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliidialdrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitatav paigutada hoovi pool maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta vajaduse korral arhitektuurset sobiva restiga, ühendustorud viia hoonesse läbi sokli. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigaldada. Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.

---

<sup>7</sup> Kui hoonet laiendatakse vähem kui 33% hoone ehitisregistrijärgsest mahust.

#### 4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED JA E HITUSTINGIMUSED

Erineva juhtotstarbega aladele üldiste maakasutus- ja linnaehituslike tingimuste määramisel on lähtunud võrdsuse printsiibist: sarnase juhtotstarbega alal, sõltumata selle paiknemisest, on ligilähedaselt sarnased hoonestusparameetrid, sh lubatud suurim hoonestuskõrgus ja -tihedus ning haljastatud pinna osakaal.

Erinevate maakasutuse juhtotstarvete piirialal tuleb tagada hoonestuse iseloomu ja kõrguse sujuv üleminek, vältides sobimatuid kontraste ja naabruse häirimist. Sõltumata maakasutuse konkreetsest juhtotstarbest võib kõigile aladele kavandada linna üldiseks toimimiseks vajalikke kommunaalehitisi (juurdesõidutänavad, parklad, trafod, gaasiregulaatorjaamad jne), samuti juhtotstarvet teenindavaid parklaid, tehnoehitisi, puhke- ja spordiehitisi, rohealaid ja parke.

Eriotstarbeliste ehitiste ehitustingimused määratakse iga kord eraldi, sest seda üldplaneeringuga ei reguleerita, kuid lähtuda tuleb üldplaneeringu põhimõtetest.

**Maakasutuse juhtotstarve** on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maakasutusotstarvetega on seotud konkreetsed ehitustingimused. Maa-alale määratud juhtotstarbest ja ehitustingimustest tuleb lähtuda ehitamisel, projekteerimisel ja detailplaneeringute koostamisel. Ehitustingimustes nimetatud näitajaid ei ole alati võimalik rakendada maksimaalses ulatuses. Iga juhtumit analüüsitakse eraldi. Seetõttu võib koosmõjus lähipiirkonnas väljakujunenud linnaruumilise olukorraga ja teiste üldplaneeringu tingimustega jääda tegelik näitaja maksimaalselt lubatust väiksemaks.

Planeeritud juhtotstarbega alad on kantud maakasutuskaardile.

Miljööaladel tuleb lisaks maakasutuse juhtotstarbe tingimustele järgida miljööaladel kehtivaid tingimusi (vt peatükk 5).

##### 4.1. Pereelamute ala (Ep)

**Alale võib kavandada pereelamuid (kuni kaks korterit) ning väikeseid lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi.**

		Üldised maakasutustingimused
1.	Maa-ala üldiseloomustus	Pereelamute alaks on määratud valdavalt pereelamutega (kuni kahe korteriga elamud) hoonestatud väljakujunenud elamuala. Pereelamute ala on käsitletav traditsioonilise aedlinnana. Pereelamute ala moodustab suure osa Pääsküla, Kivimäe ja Vana-Mustamäe asumist.
2.	Arendamise eesmärk	Piirkonnale omase väljakujunenud hoonestusmiljöö säilitamine.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Kuni kahe korteriga elamud (pereelamud), samuti olemasolevad korterelamud (olemasolevad korterelamute krundid). Peale elamute võib alale kavandada ümbruskonna ja elurajooni teenindamiseks vajalikke ühiskondlikke hooned (nt lasteasutusi), väiksemaid kaubandus-, teenindus- ja äriettevõtteid, mängu- ja spordiväljakuid, taristuobjekte (trafod, pumplad, parklad) jm.
4.	Korruselisis ja kõrgus	a) Hoonete suurim lubatud kõrgus on 11 m, põhimahu räästas või parapett 8 m, täiskorruste arv 2. Sellele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus. b) Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m, räästas või parapett 4 m. Abihooned võivad olla ühekorruselised. c) Ühiskondlike hoonete suurim lubatud kõrgus on 11 m.

		<p>Kui lähiala kruntide eluhoonete korruselisus või kõrgus on suurem ja see sobib miljöösse, võib elamute kõrguse ja korruselisuse määramisel lähtuda nendest hoonetest.</p> <p>Eriotstarbeliste ehitiste kõrgust üldplaneeringuga ei reguleerita.</p>																								
5.	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku	<p>Elamukrunt ning sellega integreeritud väiketeenindus- või väikekaubandusettevõtte või -töökoda:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Krundi suurus m<sup>2</sup></th> <th>Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kuni 600</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>601–800</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>801–1000</td> <td>220 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1001–1300</td> <td>240 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1301–1600</td> <td>255 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1601–1900</td> <td>270 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1901–2200</td> <td>285 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2201–2500</td> <td>300 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2501–2800</td> <td>315 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2801–3000</td> <td>330 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Üle 3000</td> <td>11%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Muud hooned – üldjuhul kuni 20%</p> <p>Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib hoonetealune pind põhjendatud juhul olla eeltoodust vähesel määral (kuni 10%) suurem.</p>	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent	Kuni 600	30%	601–800	200 m <sup>2</sup>	801–1000	220 m <sup>2</sup>	1001–1300	240 m <sup>2</sup>	1301–1600	255 m <sup>2</sup>	1601–1900	270 m <sup>2</sup>	1901–2200	285 m <sup>2</sup>	2201–2500	300 m <sup>2</sup>	2501–2800	315 m <sup>2</sup>	2801–3000	330 m <sup>2</sup>	Üle 3000	11%
Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent																									
Kuni 600	30%																									
601–800	200 m <sup>2</sup>																									
801–1000	220 m <sup>2</sup>																									
1001–1300	240 m <sup>2</sup>																									
1301–1600	255 m <sup>2</sup>																									
1601–1900	270 m <sup>2</sup>																									
1901–2200	285 m <sup>2</sup>																									
2201–2500	300 m <sup>2</sup>																									
2501–2800	315 m <sup>2</sup>																									
2801–3000	330 m <sup>2</sup>																									
Üle 3000	11%																									
6.	Haljastatud pinna osakaal krundist	<p>Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 50%.</p> <p>Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.</p> <p>Metsastel kruntidel (nn metsalinnas) tuleb säilitada Nõmmele iseloomulik looduslik haljastus. Metsalinn on metsase iseloomuga ala, kus looduslikule metsakasvukohale omaseid puid on sellisel määral, et need annavad välisruumile metsase ilme. Krundi metsapuudega (peamiselt mändidega) kaetud ala võiks olla vähemalt 25% krundi pindalast.</p> <p>Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt. Nõmmele tüüpilise tänavahaljastuse tagamiseks tuleb säilitada või taastada krundi tänaväärme kõrghaljastus. Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrguliitumiste kavandamisel tuleb lähtuda kõrghaljastusest, juurestiku kaitsevööndisse ei või tehnovõrke kavandada.</p> <p>Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 50%st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.</p>																								
		<p><b>Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks</b></p>																								
7.	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	<p>Lahtine hoonestusviis. Lubatud on plokistada ühekorruselisi hooneosi tingimusel, et see sobib piirkonna miljöösse. Abihooned on lubatud kinnistu piiril plokistada.</p> <p>Hoonete üldised minimaalsed lubatud kaugused krundi piiridest:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eesaed</th> <th>Tagaaed</th> <th>Külgaed</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Põhihooned</td> <td>&gt; 5 m</td> <td>&gt; 6 m</td> <td>&gt; 6 m</td> </tr> <tr> <td>Abihooned ja rajatised</td> <td>&gt; 5 m</td> <td>&gt; 4 m</td> <td>&gt; 4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vabaduse puiestee ääres eesaia laius 8 m.</p>		Eesaed	Tagaaed	Külgaed	Põhihooned	> 5 m	> 6 m	> 6 m	Abihooned ja rajatised	> 5 m	> 4 m	> 4 m												
	Eesaed	Tagaaed	Külgaed																							
Põhihooned	> 5 m	> 6 m	> 6 m																							
Abihooned ja rajatised	> 5 m	> 4 m	> 4 m																							

		<p>Uute hoonete ehitamisel ja hoonete laiendamisel võib täpsustada ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatust naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest lähtuvalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest.</li> <li>▪ Naaberkrundil asuvate (põhi)hoonete vahekaugus peaks üldjuhul olema selline, mis tagab puudele hoonete vahel nõuetekohased kasvutingimused.</li> <li>▪ Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres.</li> <li>▪ Põhihoone ühekorruseliste osade paiknemisele külgaia suhtes võib rakendada abihoonetele seatud tingimusi.</li> <li>▪ Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.</li> <li>▪ Mitut naaberkrunti hõlmava ühtse detailplaneeringu või projekti asendiplaani lahenduse puhul võib uute kavandatud elamute vahekaugus olla üldplaneeringus sätestatust väiksem, kui see on kooskõlas tuleohutus-, valgustus- jm nõuetega.</li> <li>▪ Abihooneid ei ole üldjuhul lubatud planeerida põhihoonest tänava poole.</li> <li>▪ Abihoonete suurus ja asetuse krundil lähtub piirkonnale iseloomulikest abihoonete suurusest ja paigutamise põhimõtetest.</li> </ul>
8.	Kruntide koormusindeks	<p>Koormusindeksit rakendatakse ainult järgmistel juhtudel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Olemasoleva korterelamu asemele uue hoone rajamisel määratakse korterite arv väikeelamualale määratud koormusindeksi alusel (KKKI 600).</li> <li>▪ Olemasoleva korterelamu krundi täiendaval hoonestamisel, sh krundi jagamisel, määratakse lubatud korterite koguarv (sh olemasolevas hoones) krundi jagamise eelse suuruse suhtes.</li> </ul> <p>Vajaduse korral esitatakse korterite arvule lisatingimusi lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilisest olukorrast (hoonestuslaadist) ja krundi suurusest lähtuvalt.</p>
9.	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	<p>Jagatava elamukrundi minimaalsuurus on 2400 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 3000 m<sup>2</sup>), uue elamukrundi minimaalsuurus on 1200 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 1500 m<sup>2</sup>).</p> <p>Krundi jagamisel võib linnaehituslikult või ajalooliselt põhjendatud juhtudel olla määratud kuni 5% kõrvalekalle minimaalsuurusest. Sellest, et krundi suurus on jagamiseks piisav, ei saa tuleneda õigustatud ootust, et krundi jagamist peaks lubama. Iga juhtumit analüüsitakse eraldi. Jagamisel moodustuv krundistruktuur peab olema kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku krundistruktuuriga ja vastama teistele üldplaneeringu tingimustele.</p> <p>Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad.</p>
10.	Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	<p>Säilitada tuleb kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ning võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.</p> <p>Kinnistut ümbritseva heki puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhedid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.</p> <p>Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.</p> <p>Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi. Võimaluse korral säilitada viljapuuaiad.</p>



		<p>Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev<sup>8</sup> puitlippaied või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisisesid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.</p> <p>Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.</p> <p>Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiaid, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.</p>
11.	Linnaehituslikud lisasuunised	<p>Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi (sh korterite arvu), arhitektuurstiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.</p> <p>Plaanitavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.</p> <p>Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile. Lisaks tuleb maksimaalselt püüda vältida naaberkinnistute väärtuslike hoovialade varjutamist otsese päikesevalguse eest.</p>
12.	Keskkonna- ja tervisekaitsenõuded	<p><b>Sademevesi</b> – vältida maapinna kõrguse tõstmist ja sademevee valgumist naaberkinnistule. Eelistatud on sademevee immutamine pinnasesse.</p> <p><b>Välisõhk</b> – küttekollete (sh kaminat) kavandamisel vältida ohtu, et neist tõusev suits satub naaberelamute eluruumidesse.</p> <p><b>Radoon</b> – detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada 2015. aastal valminud Tallinna radooniriski kaardiga. Sellest lähtudes tuleb määrata radooniuuringu ja radooniohutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus.</p> <p><b>Insolatsioon</b> – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusse tuleb tagada olemasolevates elamutes standardile vastavate valgustustingimuste säilimine.</p> <p>Väikeseid lähipiirkonda teenindavaid kaubandus- ja teenindusettevõtteid, lastehoide ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ja asutusi jms kavandada viisil, mis ei too kaasa olulist mõju lähiala elukeskkonnale (<b>müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu</b>).</p>

#### 4.2. Väikeelamute ala (Ev)

**Alale võib kavandada väikeelamuid (kuni kuus korterit) ning lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi, mängu- ja spordiväljakuid jms.**

	<b>Üldised maakasutustingimused</b>
--	-------------------------------------

<sup>8</sup> Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi lausest.

1.	Maa-ala üldisloomustus	Valdavalt pereelamute ja väikeste korterelamutega hoonestatud ala, mis on käsitletav traditsioonilise aedlinnana ning kuhu on pärast II maailmasõda ehitatud ka üksikuid korruselamuid. Alale on hoonestust võimalik lisada üksikute suuremate kruntide tükeldamise, amortiseerunud hoonete asendamise ja üksikute hoonestamata kruntide hoonestamise teel.																								
2.	Arendamise eesmärk	Aedlinnamiljöö säilitamine ja vähesel määral uute väikeelamute ehitamine.																								
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Kuni kahe korteriga pereelamud, kolme kuni kuue korteriga väikesed korterelamud ning olemasolevad korterelamud. Peale elamute võib alale kavandada ümbruskonna ja elurajooni teenindamiseks vajalikke ühiskondlikke hooned (nt lasteasutusi), väiksemaid kaubandus-, teenindus- ja äriettevõtteid, mängu- ja spordiväljakuid, taristuobjekte (trafod, pumplad, parklad) jm.																								
4.	Korruselisus ja kõrgus	a) Hoonete suurim lubatud kõrgus on 11 m, põhimahu räästas või parapett 8 m, täiskorruste arv 2. Sellele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus. b) Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m, räästas või parapett 4 m. Abihooned võivad olla ühekorruselised. c) Muude hoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 13 m, räästas või parapett 10 m, suurim korruste arv 3. Kui lähiala kruntide eluhoonete korruselisus või kõrgus on suurem ja see sobib miljösse, võib elamute kõrguse ja korruselisuse määramisel lähtuda nendest hoonetest. Eriotstarbeliste ehitiste kõrgust üldplaneeringuga ei reguleerita.																								
5.	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku	Elamukrunt ning sellega integreeritud väiketeenindus- või väikekaubandusettevõtte või -töökoda: <table border="1" data-bbox="584 966 1396 1459"> <thead> <tr> <th>Krundi suurus m<sup>2</sup></th> <th>Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kuni 600</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>601–800</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>801–1000</td> <td>220 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1001–1300</td> <td>240 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1301–1600</td> <td>255 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1601–1900</td> <td>270 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1901–2200</td> <td>285 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2201–2500</td> <td>300 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2501–2800</td> <td>315 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2801–3000</td> <td>330 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Üle 3000</td> <td>11%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Muud hooned – üldjuhul kuni 20% Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib hoonetealune pind põhjendatud juhul olla eeltoodust veidi (kuni 10%) suurem. Suurim võimalik kaubanduslik pind mittelelamukrundil on 400 m<sup>2</sup>.</p>	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent	Kuni 600	30%	601–800	200 m <sup>2</sup>	801–1000	220 m <sup>2</sup>	1001–1300	240 m <sup>2</sup>	1301–1600	255 m <sup>2</sup>	1601–1900	270 m <sup>2</sup>	1901–2200	285 m <sup>2</sup>	2201–2500	300 m <sup>2</sup>	2501–2800	315 m <sup>2</sup>	2801–3000	330 m <sup>2</sup>	Üle 3000	11%
Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent																									
Kuni 600	30%																									
601–800	200 m <sup>2</sup>																									
801–1000	220 m <sup>2</sup>																									
1001–1300	240 m <sup>2</sup>																									
1301–1600	255 m <sup>2</sup>																									
1601–1900	270 m <sup>2</sup>																									
1901–2200	285 m <sup>2</sup>																									
2201–2500	300 m <sup>2</sup>																									
2501–2800	315 m <sup>2</sup>																									
2801–3000	330 m <sup>2</sup>																									
Üle 3000	11%																									
6.	Haljastatud pinna osakaal krundist	Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 50%. Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaaži pealne haljastus. Metsastel kruntidel (nn metsalinnas) tuleb säilitada Nõmmele iseloomulik looduslik haljastus. Metsalinn on metsase iseloomuga ala, kus looduslikule metsakasvukohale omaseid puid on sellisel määral, et need annavad välisruumile metsase ilme. Metsapuudega (peamiselt mändidega) kaetud ala võiks olla vähemalt 25% krundi pindalast.																								

		<p>Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt. Nõmmele tüüpilise tänavahaljastuse tagamiseks tuleb säilitada või taastada krundi tänaväärne kõrghaljastus.</p> <p>Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrguliitumiste kavandamisel tuleb lähtuda kõrghaljastusest, juurestiku kaitsevööndisse ei või tehnovõrke kavandada.</p> <p>Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 50%st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.</p>												
		<p><b>Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks</b></p>												
7.	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	<p>Lahtine hoonestusviis. Lubatud on plokistada ühekorruselisi hoonesei tingimusel, et see sobib piirkonna miljösse. Abihooned on lubatud kinnistu piiril plokistada.</p> <p>Hoonete üldine minimaalne lubatud kaugus krundi piirist:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eesaed</th> <th>Tagaaed</th> <th>Külgaed</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Põhihooned</td> <td>&gt; 5 m</td> <td>&gt; 6 m</td> <td>&gt; 6 m</td> </tr> <tr> <td>Abihooned ja rajatised</td> <td>&gt; 5 m</td> <td>&gt; 4 m</td> <td>&gt; 4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vabaduse puiestee ääres eesaia laius 8 m.</p> <p>Uute hoonete ehitamisel ja hoonete laiendamisel võib täpsustada ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatust naaberkrundidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest lähtuvalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest.</li> <li>▪ Naaberkrundil asuvate (põhi)hoonete vahekaugus peaks üldjuhul olema selline, mis tagab puudele hoonete vahel nõuetekohased kasvutingimused.</li> <li>▪ Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres.</li> <li>▪ Põhihoone ühekorruseliste osade paiknemisele külgaia suhtes võib rakendada abihoonetele seatud tingimusi.</li> <li>▪ Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.</li> <li>▪ Mitut naaberkrundi hõlmava ühtse detailplaneeringu või projekti asendiplaani lahenduse puhul võib uute kavandatud elamute vahekaugus olla üldplaneeringus sätestatud väiksem, kui see on kooskõlas tuleohutus-, valgustus- jm nõuetega.</li> <li>▪ Abihooneid ei ole üldjuhul lubatud planeerida põhihoonest tänavapoole.</li> <li>▪ Abihoonete suurus ja asetused krundil lähtub piirkonnale iseloomulikest abihoonete suurusest ja paigutamise põhimõtetest.</li> </ul>		Eesaed	Tagaaed	Külgaed	Põhihooned	> 5 m	> 6 m	> 6 m	Abihooned ja rajatised	> 5 m	> 4 m	> 4 m
	Eesaed	Tagaaed	Külgaed											
Põhihooned	> 5 m	> 6 m	> 6 m											
Abihooned ja rajatised	> 5 m	> 4 m	> 4 m											
8.	Kruntide koormusindeks	<p>Korterelamukruntide koormusindeks on 600.</p> <p>Ümbritseva piirkonna olemasolevast hoonestusstruktuurist lähtudes võib koormusindeksit vähendada kuni 10%.</p>												
9.	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	<p>Jagatava elamukrundi minimaalsuurus on 2400 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 3000 m<sup>2</sup>), uue elamukrundi lubatud minimaalsuurus on 1200 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 1500 m<sup>2</sup>).</p> <p>Krundi jagamisel võib linnaehituslikult või ajalooliselt põhjendatud juhtudel olla määratud kuni 5% kõrvalekalle minimaalsuurusest. Sellest, et krundi suurus on jagamiseks piisav, ei saa tuleneda õigustatud ootust, et krundi jagamist peaks lubama. Iga juhtumit analüüsitakse eraldi. Jagamisel moodustuv krundistruktuur peab olema kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku krundistruktuuriga ja vastama teistele üldplaneeringu tingimustele.</p>												

		Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad.
10.	Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	<p>Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ning võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.</p> <p>Kinnistut ümbritseva heki puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuehkid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada võiks vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.</p> <p>Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.</p> <p>Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi. Võimaluse korral säilitada või taastada viljapuuaiaid.</p> <p>Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev<sup>9</sup> puitlippaied või hekiga kombineeritud võrkaed, krundidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.</p> <p>Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.</p> <p>Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiaid, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.</p>
11.	Linnaehituslikud lisasuunised	<p>Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi (sh korterite arvu), arhitektuuristiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.</p> <p>Plaanitavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.</p> <p>Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elumute puhul Eesti standardile. Lisaks tuleb maksimaalselt püüda vältida naaberkinnistute väärtuslike hoovialade varjutamist otsese päikesevalguse eest.</p> <p>Igal korterelamukrundil või elamurühmal peab olema laste mänguväljak ja puhkenurk.</p>
12.	Keskkonna- ja tervisekaitse nõuded	<p><b>Sademevesi</b> – tuleb vältida maapinna tõstmist ja naaberkinnistule valguva sademevee hulga suurendamist. Eelistatud on sademevee immutamine pinnasesse.</p> <p><b>Välisõhk</b> – küttekollete (sh kaminat) kavandamisel vältida ohtu, et neist tõusev suits satub naaberelamute eluruumidesse.</p> <p><b>Radoon</b> – detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada 2015. aastal valminud Tallinna radooniriski kaardiga ja lähtuvalt sellest määrata radooniuuringu ja radooniohutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus.</p>

<sup>9</sup> Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laieust.

		<p><b>Insolatsioon</b> – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusse tuleb tagada olemasolevates elamutes standardile vastavate valgustustingimuste säilimine.</p> <p>Väikesteid lähipiirkonda teenindavaid kaubandus- ja teenindusettevõtteid, lastehoide ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ja asutusi jms kavandada viisil, mis ei too kaasa olulist mõju lähiala elukeskkonnale (<b>müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu</b>).</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.3. Korterealamute ala (Ek)

**Alale võib kavandada väikeelamuid ja korterealamuid (kuni kaksteist korterit) ning väikesteid lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid.**

		<b>Üldised maakasutustingimused</b>															
1.	Maa-ala üldisloomustus	Korterealamute alad on valdavalt hoonestatud kolme- või enamakorruseliste korterealamutega. Peamiselt nõukogude ajal miljöövõõrana rajatud korterealamute alad tuleb korrastada koos nendega liituvate territooriumite heakorrastamise või ümberkujundamisega.															
2.	Arendamise eesmärk	Uute korterealamute püstitamise eesmärk peab olema piirkonna linnaruumiline korrastamine. Uutel korterealamutel võib olla kuni kolm korrust, et säilitada Nõmme linnaosale iseloomulik madaltihe keskkond.															
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Korterealamute alal võib ehitada väikeelamuid ning kuni 12 korteriga korterealamuid. Kõrvalfunktsioonina on lubatud ehitada väikesteid lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus-, äri- ja lastehoiuettevõtteid, kontoreid jms.															
4.	Korruselisus ja kõrgus	<p>a) Korterealamu suurim lubatud kõrgus: katusehari 13 m, põhimahu räästas või parapett 10 m, suurim korruste arv 3.</p> <p>b) Väikeelamu suurim lubatud kõrgus on 11 m, räästas või parapett 8 m, täiskorruste arv 2. Sellele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus.</p> <p>c) Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m, räästas või parapett 4 m. Abihooned võivad olla ühekorruselised.</p> <p>d) Muude hoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 13 m, räästas ja parapett 10 m, suurim korruste arv 3.</p> <p>Kui lähiala kruntide eluhoonete korruselisus või kõrgus on suurem ning see sobib miljöösse, võib elamute kõrguse ja korruselisuse määramisel lähtuda nendest hoonetest.</p> <p>Eriotstarbeliste ehitiste kõrgust üldplaneeringus ei reguleerita.</p>															
5.	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku	<p>Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent:</p> <p>a) korterealamud – 30%</p> <p>b) väikeelamud ning nendega integreeritud väiketeeindus</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Krundi suurus m<sup>2</sup></th> <th>Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kuni 600</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>601–800</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>801–1000</td> <td>220 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1001–1300</td> <td>240 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1301–1600</td> <td>255 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1601–1900</td> <td>270 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent	Kuni 600	30%	601–800	200 m <sup>2</sup>	801–1000	220 m <sup>2</sup>	1001–1300	240 m <sup>2</sup>	1301–1600	255 m <sup>2</sup>	1601–1900	270 m <sup>2</sup>
Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent																
Kuni 600	30%																
601–800	200 m <sup>2</sup>																
801–1000	220 m <sup>2</sup>																
1001–1300	240 m <sup>2</sup>																
1301–1600	255 m <sup>2</sup>																
1601–1900	270 m <sup>2</sup>																

		1901–2200	285 m <sup>2</sup>												
		2201–2500	300 m <sup>2</sup>												
		2501–2800	315 m <sup>2</sup>												
		2801–3000	330 m <sup>2</sup>												
		Üle 3000	11%												
		c) muud hooned – üldjuhul kuni 50%													
		Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib hoonetealune pind põhjendatud juhul olla eeltoodust vähesel määral (kuni 10%) suurem.													
6.	Haljastatud pinna osakaal krundist	<p>Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 40%.</p> <p>Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus.</p> <p>Metsastel kruntidel (nn metsalinnas) tuleb säilitada Nõmmele iseloomulik looduslik haljastus. Metsalinn on metsase iseloomuga ala, kus looduslikule metsakasvukohale omaseid puid on sellisel määral, et need annavad välisruumile metsase ilme. Krundi metsapuudega (peamiselt mändidega) kaetud ala võiks olla vähemalt 25% krundi pindalast.</p> <p>Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt. Nõmmele tüüpilise tänavahaljastuse tagamiseks tuleb säilitada või taastada krundi tänaväärne kõrghaljastus. Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrguliitumiste kavandamisel tuleb lähtuda kõrghaljastusest, juurestiku kaitsevööndisse ei või tehnovõrke kavandada.</p> <p>Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 40%st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.</p>													
<b>Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks</b>															
7.	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	<p>Lahtine hoonestusviis.</p> <p>Abihooned on lubatud kinnistu piiril plokistada.</p> <p>Hoonete üldine minimaalne lubatud kaugus krundi piirist:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eesaed</th> <th>Tagaaed</th> <th>Külgaed</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Põhihooned</td> <td>&gt; 5 m</td> <td>&gt; 6 m</td> <td>&gt; 6 m</td> </tr> <tr> <td>Abihooned ja rajatised</td> <td>&gt; 5 m</td> <td>&gt; 4 m</td> <td>&gt; 4 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Uute hoonete ehitamisel ja hoonete laiendamisel võib täpsustada ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatust naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest lähtudes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest.</li> <li>▪ Naaberkrundil asuvate (põhi)hoonete vahekaugus peaks üldjuhul olema selline, mis tagab puudele hoonete vahel nõuetekohased kasvutingimused.</li> <li>▪ Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust üksteisest ja hoonete paiknemise rütmi tänavate ääres.</li> <li>▪ Põhihoone ühekorruseliste osade paiknemisele külgaia suhtes võib rakendada abihoonetele seatud tingimusi.</li> <li>▪ Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.</li> <li>▪ Mitut naaberkrundi hõlmava ühtse detailplaneeringu või projekti asendiplaani lahenduse puhul võib uute kavandatud elamute vahekaugus olla üldplaneeringus sätestatust väiksem, kui see on kooskõlas tuleohutus-, valgustus- jm nõuetega.</li> <li>▪ Abihooneid ei ole üldjuhul lubatud planeerida põhihoonest tänava poole.</li> </ul>			Eesaed	Tagaaed	Külgaed	Põhihooned	> 5 m	> 6 m	> 6 m	Abihooned ja rajatised	> 5 m	> 4 m	> 4 m
	Eesaed	Tagaaed	Külgaed												
Põhihooned	> 5 m	> 6 m	> 6 m												
Abihooned ja rajatised	> 5 m	> 4 m	> 4 m												

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Abihoonete suurus ja asetus krundil lähtub piirkonnale iseloomulikust abihoonete suurusest ja paigutamise põhimõtetest.</li> </ul>
8.	Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	<p>Korterelamukruntide koormusindeks on 400.</p> <p>Suurim lubatud korterite arv ühe korterelamu kohta on 12.</p> <p>Ümbritseva piirkonna olemasolevast hoonestusstruktuurist lähtudes võib koormusindeksit vähendada kuni 10%.</p>
9.	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	<p>Jagatava elamukrundi minimaalsuurus on 2400 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 3000 m<sup>2</sup>), uue elamukrundi lubatud minimaalsuurus on 1200 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 1500 m<sup>2</sup>).</p> <p>Krundi jagamisel võib linnaehituslikult või ajalooliselt põhjendatud juhtudel olla määratud kuni 5% kõrvalekalle minimaalsuurusest. Sellest, et krundi suurus on jagamiseks piisav, ei saa tuleneda õigustatud ootust, et krundi jagamist peaks lubama. Iga juhtumit analüüsitakse eraldi. Jagamisel moodustuv krundistruktuur peab olema kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku krundistruktuuriga ja vastama teistele üldplaneeringu tingimustele.</p> <p>Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad.</p>
10.	Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	<p>Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ning võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.</p> <p>Kinnistut ümbritseva heki puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhelikud ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.</p> <p>Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkiinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.</p> <p>Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi.</p> <p>Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkiinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev<sup>10</sup> puitlippaied või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.</p> <p>Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.</p> <p>Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiaid, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.</p>
11.	Linnaehituslikud lisaunised	<p>Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi (sh korterite arvu), arhitektuurstiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.</p> <p>Korterelamute alale uute korterelamute kavandamisel tuleb arhitektuursete ja mahuliste võtetega tagada linnaruumiliselt sujuv üleminek korterelamute alalt pereelamute alale.</p>

<sup>10</sup> Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laisusest.

		<p>Plaanitavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.</p> <p>Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile. Lisaks tuleb maksimaalselt püüda vältida naaberkinnistute väärtuslike hoovialade varjutamist otsese päikesevalguse eest.</p> <p>Igal korterelamukrundil või elamurühmal peab olema laste mänguväljak ja puhkenurk. Mänguväljakud tuleb kavandada teedest ja parklatest eraldatud alale, ruumipuuduse korral tuleb need eraldada teedest ja/või parklatest kõrg- ja/või madalhaljastusega.</p>
12.	Keskkonna- ja tervisekaitseõued	<p><b>Sademevesi</b> – tuleb vältida olemasoleva maapinna tõstmist ja naaberkinnistule valguva sademevee hulga suurendamist. Eelistatud on sademevee immutamine pinnasesse.</p> <p><b>Välisõhk</b> – küttekollete (sh kaminat) kavandamisel vältida ohtu, et neist tõusev suits satub naaberelamute eluruumidesse.</p> <p><b>Radoon</b> – detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada 2015. aastal valminud Tallinna radooniriski kaardiga ja lähtuvalt sellest määrata radooniuuringu ja radoonihutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus.</p> <p><b>Insolatsioon</b> – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabruse tuleb tagada olemasolevates elamutes standardile vastavate valgustustingimuste säilimine.</p> <p>Väikesed lähipiirkonda teenindavaid kaubandus- ja teenindusettevõtteid, lastehoide ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ja asutusi jms kavandada viisil, mis ei too kaasa olulist mõju lähiala elukeskkonnale (<b>müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu</b>).</p>

#### 4.4. Segahoonestusalad (S)

Alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

		Üldised maakasutustingimused
1.	Maa-ala üldisloomustus	<p>Segahoonestusaladeks on määratud piirkonnad, kus maakasutus ja hoonestus on praegu keskmisest mitmekesisem, kus paikneb kaubandus- ja teenindusettevõtteid, asutusi ja ühiskondlikke hooneid ning millel on potentsiaal muutuda tulevikus piirkonna, linnaosa või linna tõmbekeskuseks.</p> <p>Keskusaladeks on määratud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nõmme linnaosa keskus, mis asub Pärnu maantee ja Ehitajate tee liitumiskoha, Nõmme turu ja raudteejaama vahelisel alal ning sellega liituval alal;</li> <li>Laagri raudteejaama ja Pärnu maantee vaheline ala ning Pärnu maanteest ida poole jäävad endised tootmisalad ärikeskuse ja liiklusterminaalina ning büroo- ja elamualana;</li> <li>Pääsküla jaama ümbrus Pääsküla piirkonna keskusena;</li> <li>Vabaduse puistee ja J. V. Jannseni tänava nurk Kivimäe asumi keskusena;</li> <li>Hiiu endise elevaatori ala Pärnu maantee ja Vääna tänava vahel Hiiu asumi keskuse ja Nõmme linnaosa uue vabaaja- ja ärikeskuseks;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pärnu maantee – Vabaduse puiestee ristmiku piirkond ja Järve keskus, mis täidab pigem ülelinnalise kaubanduskeskuse rolli;</li> <li>• Männiku keskus piirkonna keskusena.</li> </ul> <p><u>Lisaks segahoonestusala üldistele tingimustele on käesoleva tabeli punktis 11 antud iga ala kohta eraldi täpsustavad maakasutus- ja ehitustingimused.</u></p>																																		
2.	Arendamise eesmärk	Traditsioonilise mitmeotstarbelise urbanistliku keskkonna kujundamine, linnaruumi kvaliteetne tihendamine. Segahoonestusala planeerimise eesmärk on tekitada piirkondlikud tõmbekeskused, kus osutatakse vähemalt esmaseid kodulähedasi teenuseid. Nende alade hoonestuse täiendamine peab laiendama keskusalade funktsioone ja muutma need avatumaks keskkonnaks. Segahoonestusaladel tuleb keskmisest enam tähelepanu pöörata meeldiva jalakäijate ruumi loomisele, mis seob eri liiki ühissõidukite peatused ja liikumisviisid ning teenindusettevõtted ja -asutused.																																		
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	Alale võib kavandada elamuid, ameti- ja valitsusasutusi, kaubandus- ja teenindusasutusi, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäärivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Hooned võivad olla üheotstarbelised, kui tabeli punktis 11 ei ole esitatud lisanõudeid.																																		
4.	Korruselisus ja kõrgus	<p>a) Hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4<sup>11</sup>.</p> <p>b) Väikeelamu suurim lubatud kõrgus on 11 m, suurim korruste arv 3.</p> <p>c) Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m, räästas või parapett 4 m. Abihooned võivad olla ühekorruselised.</p> <p>Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid.</p> <p>Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb selle määramisel lähtuda nendest hoonetest.</p>																																		
5.	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent</td> </tr> <tr> <td colspan="2">a) korterelamud – 30%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">b) väikeelamud ning sellega integreeritud väiketeenindus</td> </tr> <tr> <td>Krundi suurus m<sup>2</sup></td> <td>Suurim lubatud hoonetealune pind m<sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent</td> </tr> <tr> <td>Kuni 600</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>601–800</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>801–1000</td> <td>220 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1001–1300</td> <td>240 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1301–1600</td> <td>255 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1601–1900</td> <td>270 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1901–2200</td> <td>285 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2201–2500</td> <td>300 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2501–2800</td> <td>315 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2801–3000</td> <td>330 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Üle 3000</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">c) muud hooned – üldjuhul kuni 50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Äri- ja eluhoonetel määratakse täisehitusprotsent hoone kasutusotstarvete osakaalu alusel.</td> </tr> </table>	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent		a) korterelamud – 30%		b) väikeelamud ning sellega integreeritud väiketeenindus		Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind m <sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent	Kuni 600	30%	601–800	200 m <sup>2</sup>	801–1000	220 m <sup>2</sup>	1001–1300	240 m <sup>2</sup>	1301–1600	255 m <sup>2</sup>	1601–1900	270 m <sup>2</sup>	1901–2200	285 m <sup>2</sup>	2201–2500	300 m <sup>2</sup>	2501–2800	315 m <sup>2</sup>	2801–3000	330 m <sup>2</sup>	Üle 3000	11%	c) muud hooned – üldjuhul kuni 50%		Äri- ja eluhoonetel määratakse täisehitusprotsent hoone kasutusotstarvete osakaalu alusel.	
Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent																																				
a) korterelamud – 30%																																				
b) väikeelamud ning sellega integreeritud väiketeenindus																																				
Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind m <sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent																																			
Kuni 600	30%																																			
601–800	200 m <sup>2</sup>																																			
801–1000	220 m <sup>2</sup>																																			
1001–1300	240 m <sup>2</sup>																																			
1301–1600	255 m <sup>2</sup>																																			
1601–1900	270 m <sup>2</sup>																																			
1901–2200	285 m <sup>2</sup>																																			
2201–2500	300 m <sup>2</sup>																																			
2501–2800	315 m <sup>2</sup>																																			
2801–3000	330 m <sup>2</sup>																																			
Üle 3000	11%																																			
c) muud hooned – üldjuhul kuni 50%																																				
Äri- ja eluhoonetel määratakse täisehitusprotsent hoone kasutusotstarvete osakaalu alusel.																																				

<sup>11</sup> Lubatud korruste arv on täpsustatud käesoleva tabeli punktis 11.

		Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib hoonetealune pind põhjendatud juhul olla eeltoodust vähesel määral (kuni 10%) suurem.
6.	Haljastatud pinna osakaal krundist	<p>Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 20%. Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus.</p> <p>Elamukruntidel (ka juhul, kui korterelamu esimesel korrusel on äripinnad) tuleb tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt 30% ulatuses.</p> <p>Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt. Nõmmele tüüpilise tänavahaljastuse tagamiseks tuleb säilitada või taastada krundi tänaväärne kõrghaljastus.</p> <p>Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrkudega liitumiste kavandamisel tuleb lähtuda kõrghaljastusest, juurestiku kaitsevööndisse ei või tehnovõrke kavandada.</p> <p>Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 20%st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.</p>
		<b>Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks</b>
7.	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	<p>Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest.</li> <li>▪ Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres.</li> <li>▪ Kaugus tagumisest krundipiirist tuleb määrata naaberkrundi hoonestuse iseloomust ja valgustustingimustest lähtudes. See võiks olla vähemalt võrdne hoone kõrgusega, aga peab olema vähemalt 4 m. Abihooned võivad paikneda krundi piiril.</li> <li>▪ Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.</li> </ul>
8.	Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	Korterelamukruntide koormusindeks ja korterite arv ei ole määratud. Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 12.
9.	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	<p>Segahoonestusaladel ei ole kruntide jagamist reguleeritud.</p> <p>Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad.</p>
10.	Haljastus, heakord, tänaväärsed piirid	<p>Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.</p> <p>Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuhelikud ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada tuleb vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.</p> <p>Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.</p> <p>Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb piirkonnas eelistada traditsioonilisi puittaimi.</p>

		<p>Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev<sup>12</sup> puitlippaied või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.</p> <p>Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.</p> <p>Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiaid, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist. Hiiu elevaatori alale piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.</p>
11.	Linnaehituslikud lisasuunised	<p>Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi, arhitektuurstiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaani kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.</p> <p>Hoonete kavandamisel tuleb arhitektuursete ja mahuliste võtetega tagada linnaruumiliselt sujuv üleminek segahoonestusalalt külgnevatele teise juhtotstarbega aladele.</p> <p>Plaanitavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.</p> <p>Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile.</p> <p>Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust ja linnaelu aktiivsust.</p> <p>Rohke külastajate arvuga uute hoonete asukoha valikul tuleb lähtuda eesmärgist luua jalakäijatele mugav ühendus tihedamate elamualadega, siduda need võimalikult hästi ühissõidukipeatustega ning rajada koos keskusega selle vahetusse ümbrusesse inimsõbralik avalik hajumisruum. Olemasolevad kaubanduskeskused tuleb võimalikult sujuvalt ja turvaliselt siduda ühissõidukipeatuste ja avaliku jalakäigualaga.</p> <p><u>Tingimused alade kaupa</u></p> <p><b>Nõmme keskus</b> – hoonete esimesele korrusele tänavaga külgnevasse ossa tuleb kavandada kaubandus- ja teeninduspinnad<sup>13</sup>. Tanklad ja autopesulad ei ole lubatud. Nõmme keskuse tänavaruum tuleb kujundada jalakäijate vajadusi arvestavaks kvaliteetseks avalikuks ruumiks – jalakäigualasid tuleb laiendada ning ruumi kasutusvõimalusi mitmekesistada.</p> <p>Pärnu maantee, Männi, Raudtee ja Kõvera tänava vahelisel alal ning Turu platsist ja Pärnu maanteest ida poole jääval alal on lubatud kuni kolmekorruselised hooned.</p> <p><b>Järve keskus</b> – hoonete esimesele korrusele tänavaga külgnevasse ossa tuleb kavandada kaubandus- ja teeninduspinnad. Lubatud on suured kaubandus- ja teeninduspinnad. Järve kaubanduskeskuse ning Pärnu maantee ja Männiku tee ristmiku piirkonnas ei ole uute elamute rajamine lubatud.</p>

<sup>12</sup> Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laisusest.

<sup>13</sup> Nõue kehtib kõikidel aladel uute hoonete puhul. Kui olemasoleval hoonel on esimesel korrusel kaubandus- ja teenindusfunktsioon, tuleb see üldjuhul säilitada.

	<p>Risti tänava äärsel alal kuni Pärnu mnt 157, 157a ja Männiku tee 10 kinnistuni on lubatud kuni kolmekorruselised hooned.</p> <p>Alale jääb osaliselt ka teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“<sup>14</sup> määratud perspektiivne Järve kõrghoonete piirkond.</p> <p><b>Hiiu keskus</b> – üldjoontes tuleb lähtuda Hiiu elevaatori ala struktuurplaanist. Struktuurplaan on olemuselt linnaruumilise arengu ettepanek, mis on lisaks üldplaneeringu maakasutustingimustele üldiseks aluseks piirkonna edasisele arengule, sh detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimustele. Struktuurplaan on üldplaneeringu lisa, mida ei kehtestata koos üldplaneeringuga. Struktuurplaani lahendust võib edaspidi täiendada ja täpsustada, lähtudes vajadusest ja kinnistuomanike soovidest. Kui soovitatav lahendus erineb ruumiliselt struktuurplaanist, tuleb vajaduse korral anda laiemale alale uus lahendus, mis arvestab ala perspektiivse arenguga ja on linnaruumiliselt toimiv.</p> <p>Hiiu elevaatori alale on lubatud nüüdisaegsemad arhitektuursed (eri)lahendused. Soovitatav on sinna kavandada suuremad kauplused, spordi-, büroo- ja konverentsihooned. Alal on lubatud jätkata senist tootmis- ja laundustegevust ning laiendada keskkonnaohutut tootmist tingimusel, et see ei avalda naaberkinnistutele soovimatut mõju.</p> <p>Elamuid on lubatud ehitada Väana tänava äärde ning ala lääneosas endise elevaatori ja Peeter Suure merekindluse ringdepoo lähipiirkonda. Viimases on elamud lubatud vaid suurema ala planeerimisel ja tingimusel, et elamisfunktsiooni osakaal ei ole üldjuhul suurem kui 50% brutopinnast, tagatakse haljastuse nõutav osakaal, koostatakse võimalike liiklusprobleemide analüüsiks liiklusuuring ning korraldatakse arhitektuurikonkurss, et linnaruumiline ja arhitektuurne lahendus oleks võimalikult kvaliteetne.</p> <p>Harkumetsa tee ja Väana tänava vahelisel alal on lubatud kuni kolmekorruselised hooned.</p> <p><b>Pääsküla keskus</b> – uute hoonete kavandamisel tuleb tagada, et mahuline üleminek segahoonestusalal asuvatele väikeelamutele oleks sujuv. Pereelamute vahele ei ole korterelamuid lubatud püstitada. Pärnu maantee, Raba tänava, Rännaku puiestee, Liipri tänava ja Vabaduse puiestee ääres tuleb hoonete esimesele korrusele kavandada kaubandus- ja teeninduspinnad. Keskkonda mittehäiriv väiketootmine<sup>15</sup> on lubatud, tanklad ja autopesulad ei ole lubatud. Lubatud on kuni kolmekorruselised hooned.</p> <p><b>Kivimäe keskus</b> – hoonete esimesele korrusele tänavaga külgnevasse ossa tuleb kavandada kaubandus- ja teeninduspinnad. Keskkonda mittehäiriv väiketootmine on lubatud, tanklad ei ole lubatud. Lubatud on kuni kolmekorruselised hooned.</p> <p>Jannseni tn 38, Jannseni tn 38a // Vabaduse pst 130 kinnistul on lisaks ettevõtlusfunktsioonile lubatud elamisfunktsiooni kuni 50% ning keskmine hoonestustihedus on kuni 1,2. Nende kinnistute sihtotstarvet muuta ning kinnistuid jagada ja liita saab neid (sh Vabaduse pst 130b) hõlmava detailplaneeringuga. Detailplaneeringus määratakse ala terviklahendus ja funktsioonide sobiv paiknemine alal. Detailplaneeringus lahendatakse muu hulgas terviklikult jalakäijate avalikud läbipääsud, liikluskorraldus ja moodustatavate kinnistute juurdepääsud.</p> <p><b>Laagri keskus</b> – Pärnu maanteea külgnevas osas tuleb hoonete esimesele korrusele kavandada kaubandus- ja teeninduspinnad. Keskkonda mittehäiriv</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>14</sup> Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77, <https://teele.tallinn.ee/documents/27940/view#preview>.

<sup>15</sup> Tootmine, mis ei põhjusta piirkonnas õhusaaste, müra, vibratsiooni, ebameeldiva lõhna või liikluskoormuse suurt kasvu jms.

		<p>väiketootmine on lubatud. Pärnu maantee ja raudtee vahelisel alal Pärnu maantee raudteeülesõidukohast kuni Pärnu mnt 548 kinnistuni on lubatud kuni kolmekorruselised hooned.</p> <p><b>Männiku keskus</b> – hoonete esimesele korrusele tänavaga külgnevasse ossa tuleb kavandada kaubandus- ja teeninduspinnad. Keskkonda mittehäiriv väiketootmine on lubatud, tanklad ja autopesulad ei ole lubatud.</p>
12.	Keskkonna- ja tervisekaitseõued	<p><b>Sademevesi</b> – tuleb vältida maapinna tõstmist ja naaberkinnistule valguga sademevee hulga suurendamist. Eelistatud on sademevee immutamine pinnasesse.</p> <p><b>Välisõhk</b> – küttekollete (sh kaminat) kavandamisel vältida ohtu, et neist tõusev suits satub naaberelamute eluruumidesse.</p> <p><b>Radoon</b> – detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada 2015. aastal valminud Tallinna radooniriski kaardiga ja lähtuvalt sellest määrata radooniuuringu ja radoonihutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus.</p> <p><b>Insolatsioon</b> – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabrusesse tuleb tagada olemasolevates elamutes standardile vastavate valgustustingimuste säilimine.</p>

#### 4.5. Ettevõtusalala, tootmis- ja laundusettevõtete kõrvalfunktsiooniga (B + T)

**Alale võib kavandada kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutusi, büroohooneid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning tootmis-, logistika- ja laohooneid.**

		<b>Üldised maakasutustingimused</b>
1.	Maa-ala üldiseloostus	Tootmis- ja laundusettevõtete kõrvalfunktsiooniga ettevõtusalad on üldplaneeringuga määratud suuremad terviklikud piirkonnad, mis seni on olnud kasutusel valdavalt tootmise, launduse, veonduse vms ning hulgi- ja jaemüügiga seotud tegevuseks.
2.	Arendamise eesmärk	Ettevõtusalade planeerimisega reserveeritakse ettevõtluse arenguks vajalik maa ning tagatakse kaubandus- ja teenindusasutuste hea kättesaadavus. Tagatakse tingimused mitmesuguste töökohtade, sh tootmises rakendatud töökohtade säilimiseks ja lisandumiseks linnas.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	<p>Alale võib kavandada kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutusi, büroohooneid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning tootmis-, logistika- ja laohooneid. Uusi elamuid alale planeerida ega rajada ei tohi. Alale ei tohi kavandada tootmisettevõtteid, mille kahjulik mõju (lõhn, suits, müra vms) võib häirida ettevõtlus- ja tootmisalaga külgnevaid elamukvartaleid või reostada põhjavett.</p> <p>Ettevõtlus- ja tootmisala servaalal, nn puhveralal (50 m laiuses elamutega külgnevas vööndis), on eelistatud selliste ettevõtete paiknemine, mis häirivad lähinaabruse elamuid minimaalselt (lao- ja büroohooneid). Vajaduse korral kavandada lisameetmena puhveralasse mõjude leevendamiseks 30–50 m laiune kõrghaljastuse vöönd.</p>
4.	Korruselisus ja kõrgus	<p>Hoonete suurim lubatud kõrgus on 15 m, suurim korruste arv 4.</p> <p>Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem ning see sobib miljösse, tuleb kõrguse ja korruselisuse määramisel lähtuda nendest hoonetest.</p>
5.	Kruntide suurim lubatud	Krundi täisehitusprotsent määratakse linnaehituslikule analüüsile tuginedes.

	täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku	
6.	Haljastatud pinna osakaal krundist	<p>Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 15%.</p> <p>Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus.</p> <p>Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrkudega liitumiste kavandamisel tuleb lähtuda kõrghaljastusest, juurestiku kaitsevööndisse ei või tehnovõrke kavandada.</p> <p>Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 15%st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.</p>
		<b>Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks</b>
7.	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	<p>Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate laiendamisel lähtutakse hoonestusviisi, ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkrundidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast.</p> <p>Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.</p>
8.	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	Ettevõtlus- ja tootmisalal ei ole kruntide jagamist reguleeritud.
9.	Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	<p>Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ning võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.</p> <p>Piirdeaedade rajamise kohta ei ole tingimusi sätestatud.</p>
10.	Linnaehituslikud lisasuunised	<p>Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi.</p> <p>Hoonete kavandamisel tuleb arhitektuursete ja mahuliste võtetega tagada linnaruumiliselt sujuv üleminek ettevõtlusalalt külgnevatele teise juhtotstarbega aladele.</p> <p>Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insulatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile. Lisaks tuleb maksimaalselt püüda vältida naaberkinnistute väärtuslike hoovialade varjutamist otsese päikesevalguse eest.</p>
11.	Keskkonna- ja tervisekaitse nõuded	<p><b>Reostus</b> – potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.</p> <p><b>Sademevesi</b> – põhja- ja pinnavee reostumise ohu välistamiseks tuleb olemasolevad tööstusalad korrastada ning lagununud hooned lammutada.</p> <p>Tulenevalt tootmise iseloomust võib olla vajalik sademevee kogumine tootmisterritooriumil ning selle nõuetekohane käitlemine.</p> <p>Vältida tuleb olemasoleva maapinna kõrguse tõstmist ja naaberkinnistule valguva sademevee hulga suurendamist.</p> <p><b>Välisõhk</b> – tootmisettevõtete arendamisel tuleb järgida vee ja välisõhu piinorme ning töötervishoiu ja tööhutuse nõudeid.</p> <p>Ei ole lubatud kavandada sellist tootmist, millega kaasneb olulise keskkonnamõjuga tegevus või mille puhul väljub oluline negatiivne mõju krundi piiridest. Kui tootmisettevõtete naabruses peaks siiski tekkima lokaalseid õhusaaste- ja müra-probleeme, tuleb kasutusele võtta leevendavad meetmed.</p>

#### 4.6. Väikeelamute ala, ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga (Ev + B)

Alale võib kavandada väikeelamuid (kuni kuus korterit) ning kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutusi, büroohooneid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning keskkonda mittehäirivat tootmist ja laohooneid. Erandina võib olemasolevate korterelamutega külgnevale alale kavandada korterelamuid.

		Üldised maakasutustingimused																		
1.	Maa-ala üldisloomustus	Ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga väikeelamualad on valdavalt hoonestatud väikeelamutega ning suuremate ja väiksemate äriettevõtetega.																		
2.	Arendamise eesmärk	Eesmärk on säilitada aedlinnamiljö ja võimaldada ehitada uusi väikeelamuid ning soodustada ettevõtluse lubamisega ettevõtluse arengut ja töökohtade loomist, et tagada Nõmmel kaubandus- ja teenindusasutuste hea kättesaadavus.																		
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	<p>Ühe ja kahe korteriga pereelamud, kolme kuni kuue korteriga väikesed korterelamud ning olemasolevad korterelamud.</p> <p>Kõrvalfunktsioonina on lubatud alale kavandada väikeseid lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus-, äri- ja lastehoiuettevõtteid, kontoreid jms. Alale võib kavandada kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutusi, büroohooneid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid, ühiskondlikke hooneid ning tootmis-, logistika- ja laohooneid.</p> <p>Aladel, kus domineerib elamisfunktsioon, ei tohi ettevõtted põhjustada keskkonnanäiringuid lähiala elamukruntidel. Aladel, kus elamisfunktsioon on vähemuses, ei tohi uued kavandatud elamud häirida ettevõtluse toimimist ega vähendada ettevõtluse arendamise võimalusi.</p> <p>Hooned võivad olla üheotstarbelised.</p>																		
4.	Korruselisus ja kõrgus	<p>a) Väikeelamu suurim lubatud kõrgus on 11 m, põhimahu räästas või parapett 8 m, täiskorruste arv on 2. Sellele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus.</p> <p>b) Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m, räästas või parapett 4 m. Abihooned võivad olla ühekorruselised.</p> <p>c) Muude hoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 13 m, räästas või parapett 10 m, suurim korruste arv 3.</p> <p>Kui lähiala kruntide eluhoonete korruselisus või kõrgus on suurem ning see sobib miljöösse, võib elamute kõrguse ja korruselisuse määramisel lähtuda nendest hoonetest.</p> <p>Eriotstarbeliste ehitiste kõrgust üldplaneeringuga ei reguleerita.</p>																		
5.	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku	<p>Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent:</p> <p>a) väikeelamud ning sellega integreeritud väiketeenindus</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Krundi suurus m<sup>2</sup></th> <th>Suurim lubatud hoonetealune pind m<sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kuni 600</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>601–800</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>801–1000</td> <td>220 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1001–1300</td> <td>240 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1301–1600</td> <td>255 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1601–1900</td> <td>270 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1901–2200</td> <td>285 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2201–2500</td> <td>300 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind m <sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent	Kuni 600	30%	601–800	200 m <sup>2</sup>	801–1000	220 m <sup>2</sup>	1001–1300	240 m <sup>2</sup>	1301–1600	255 m <sup>2</sup>	1601–1900	270 m <sup>2</sup>	1901–2200	285 m <sup>2</sup>	2201–2500	300 m <sup>2</sup>
Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind m <sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent																			
Kuni 600	30%																			
601–800	200 m <sup>2</sup>																			
801–1000	220 m <sup>2</sup>																			
1001–1300	240 m <sup>2</sup>																			
1301–1600	255 m <sup>2</sup>																			
1601–1900	270 m <sup>2</sup>																			
1901–2200	285 m <sup>2</sup>																			
2201–2500	300 m <sup>2</sup>																			

		2501–2800	315 m <sup>2</sup>
		2801–3000	330 m <sup>2</sup>
		Üle 3000	11%
		b) muud hooned – üldjuhul kuni 50%	
		Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib hoonetealune pind põhjendatud juhul olla eeltoodust vähesel määral (kuni 10%) suurem.	
6.	Haljastatud pinna osakaal krundist	<p>Elamukrundidel (ka juhul, kui väikeelamu esimesel korrusel on äripinnad) tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt 40% ulatuses, ärifunktsiooniga krundidel vähemalt 20%.</p> <p>Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus.</p> <p>Metsastel krundidel (nn metsalinnas) tuleb säilitada Nõmmele iseloomulik looduslik haljastus. Metsalinn on metsase iseloomuga ala, kus looduslikule metsakasvukohale omaseid puid on sellisel määral, et need annavad välisruumile metsase ilme.</p> <p>Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt. Nõmmele tüüpilise tänavahaljastuse tagamiseks tuleb säilitada või taastada krundi tänaväärne kõrghaljastus.</p> <p>Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrguliitumiste kavandamisel tuleb lähtuda kõrghaljastusest, juurestiku kaitsevööndisse ei või tehnovõrke kavandada.</p> <p>Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on nõutust palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.</p>	
		<b>Linnaehituslikud lisasuunised detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks</b>	
7.	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	<p>Lahtine hoonestusviis. Lubatud on plokistada ühekorruselisi hooneosi tingimusel, et see sobib piirkonna miljösse. Abihooned on lubatud kinnistu piiril plokistada.</p> <p>Uute hoonete ehitamisel ja hoonete laiendamisel lähtutakse ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkrundidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest.</li> <li>▪ Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres.</li> <li>▪ Põhihoone ühekorruseliste osade paiknemisele külgaia suhtes võib rakendada abihoonetele seatud tingimusi.</li> <li>▪ Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.</li> <li>▪ Mitut naaberkrundi hõlmava ühtse detailplaneeringu või projekti asendiplaani lahenduse puhul võib uute kavandatud elamute vahekaugus olla üldplaneeringus sätestatust väiksem, kui see on kooskõlas tuleohutus-, valgustus- jm nõuetega.</li> <li>▪ Abihooneid ei ole üldjuhul lubatud planeerida põhihoonest tänava poole.</li> <li>▪ Abihoonete suurus ja asetus krundil lähtub piirkonnale iseloomulikust abihoonete suurusest ja paigutamise põhimõtetest.</li> </ul>	
8.	Krundide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	<p>Korterelamukrundide koormusindeks on 400.</p> <p>Väikeelamute suurim lubatud korterite arv on 6.</p> <p>Ümbritseva piirkonna olemasolevast hoonestusstruktuurist lähtuvalt võib koormusindeksit vähendada kuni 10%.</p>	



9.	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	<p>Jagatava elamukrundi minimaalsuurus on 2400 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 3000 m<sup>2</sup>), uue elamukrundi lubatud minimaalsuurus on 1200 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 1500 m<sup>2</sup>).</p> <p>Krundi jagamisel võib linnaehituslikult või ajalooliselt põhjendatud juhtudel olla määratud kuni 5% kõrvalekalle minimaalsuurusest. Sellest, et krundi suurus on jagamiseks piisav, ei saa tuleneda õigustatud ootust, et krundi jagamist peaks lubama. Iga juhtumit analüüsitakse eraldi. Jagamisel moodustuv krundistruktuur peab olema kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku krundistruktuuriga ja vastama teistele üldplaneeringu tingimustele.</p> <p>Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad.</p>
10.	Haljastus, heakord, tänaväärsed piirded	<p>Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ning võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.</p> <p>Elamukruntidel on kinnistut ümbritseva heki puhul soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuekid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada võiks vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.</p> <p>Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkiinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.</p> <p>Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi. Võimaluse korral säilitada või taastada viljapuuaiad.</p> <p>Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkiinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev<sup>16</sup> puitlippaied või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.</p> <p>Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.</p> <p>Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaiaid, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.</p>
11.	Linnaehituslikud lisasuunised	<p>Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi (sh korterite arvu), arhitektuurstiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende, terrasside ja rõdude paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.</p> <p>Plaanitavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.</p> <p>Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsioon kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile. Lisaks tuleb maksimaalselt püüda vältida naaberkiinnistute väärtuslike hoovialade varjutamist otsese päikesevalguse eest.</p> <p>Igal korterelamukrundil või elamurühmal peab olema laste mänguväljak ja puhkenurk.</p>

<sup>16</sup> Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi lausest.

12.	Keskonna- ja tervisekaitseõued	<p><b>Sademevesi</b> – tuleb vältida maapinna tõstmist ja naaberkiinnistule valguva sademevee hulga suurendamist. Eelistatud on sademevee immutamine pinnasesse.</p> <p><b>Välisõhk</b> – küttekollete (sh kaminat) kavandamisel tuleb vältida ohtu, et neist tõusev suits satub naaberelamute eluruumidesse.</p> <p>Valdavalt elamutega hoonestatud aladele võib mitteilurume kavandada vaid tingimusel, et see ei too kaasa olulist mõju lähiala elukeskkonnale (müra, lõhna, tolm, vibratsiooni, autoliikluse suurt kasvu).</p> <p>Valdavalt mitteiluhoonetega hoonestatud alale võib eluhooneid kavandada tingimusel, et see ei sea piiranguid ettevõtluse arengule lähialal ning keskkond on elamiseks sobiv.</p> <p><b>Radoon</b> – detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada 2015. aastal valminud Tallinna radooniriski kaardiga ja lähtuvalt sellest määrata radooniuuringu ja radooniohutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus.</p> <p><b>Insolatsioon</b> – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabruses tuleb tagada olemasolevates elamutes standardile vastavate valgustustingimuste säilimine.</p>
-----	--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.7. Korterelamute ala, ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga (Ek + B)

**Alale võib kavandada väikeelamuid ja korterelamuid (kuni kaksteist korterit) ning kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutusi, büroohooneid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning keskkonda mittehäirivat tootmist ja laohooneid.**

		Üldised maakasutustingimused
1.	Maa-ala üldiseloostus	Ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga korterelamualad on valdavalt hoonestatud korterelamutega või suuremate ja väiksemate äriettevõtetega.
2.	Arendamise eesmärk	Eesmärk on säilitada aedlinnamiljö, võimaldades ehitada uusi korterelamuid, ning soodustada ettevõtluse lubamisega ettevõtluse arengut ja töökohtade loomist, et tagada Nõmmel kaubandus- ja teenindusasutuste hea kättesaadavus. Uute korterelamute püstitamise eesmärk peab olema piirkonna linnaruumiline korrastamine.
3.	Lubatud kasutusfunktsioonid	<p>Korterelamute alal võib ehitada väikeelamuid ning kuni 12 korteriga korterelamuid. Kõrvalfunktsioonina on lubatud väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubandus-, teenindus-, äri- ja lastehoiuettevõtted, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted, kontorid jms. Alale võib kavandada kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutusi, büroohooneid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid, ühiskondlikke hooneid ning tootmis-, logistika- ja laohooneid.</p> <p>Aladel, kus domineerib elamisfunktsioon, ei tohi ettevõtted põhjustada keskkonnahäiringuid lähiala elamute kruntidel. Aladel, kus elamisfunktsioon on vähemuses, ei tohi uued kavandatavad elamud häirida ettevõtluse toimimist ega vähendada ettevõtluse arendamise võimalusi.</p> <p>Hooned võivad olla üheotstarbelised.</p>
4.	Korruselisus ja kõrgus	<p>a) Korterelamute suurim lubatud kõrgus: katusehari 13 m, põhimahu räästas või parapett 10 m, suurim korruste arv 3.</p> <p>b) Väikeelamute suurim lubatud kõrgus on 11 m, põhimahu räästas või parapett 8 m, täiskorruste arv on 2. Sellele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus.</p> <p>c) Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 5 m, räästas või parapett 4 m. Abihooned võivad olla ühekorruselised.</p> <p>d) Muude hoonete suurim lubatud kõrgus: katusehari 13 m, räästas või parapett 10 m, suurim korruste arv 3.</p>

		<p>Kui lähiala kruntide eluhoonete korruselisus või kõrgus on suurem ning see sobib miljöösse, võib elamute kõrguse ja korruselisuse määramisel lähtuda nendest hoonetest.</p> <p>Eriotstarbeliste ehitiste kõrgust üldplaneeringuga ei reguleerita.</p>																								
5.	Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku	<p>Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent:</p> <p>a) korterelamud – 30%</p> <p>b) väikeelamud ning sellega integreeritud väiketeenindus</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Krundi suurus m<sup>2</sup></th> <th>Suurim lubatud hoonetealune pind m<sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kuni 600</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>601–800</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>801–1000</td> <td>220 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1001–1300</td> <td>240 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1301–1600</td> <td>255 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1601–1900</td> <td>270 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1901–2200</td> <td>285 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2201–2500</td> <td>300 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2501–2800</td> <td>315 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2801–3000</td> <td>330 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Üle 3000</td> <td>11%</td> </tr> </tbody> </table> <p>c) muud hooned – üldjuhul kuni 50%</p> <p>Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib hoonetealune pind põhjendatud juhul olla eeltoodust vähesel määral (kuni 10%) suurem.</p>	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind m <sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent	Kuni 600	30%	601–800	200 m <sup>2</sup>	801–1000	220 m <sup>2</sup>	1001–1300	240 m <sup>2</sup>	1301–1600	255 m <sup>2</sup>	1601–1900	270 m <sup>2</sup>	1901–2200	285 m <sup>2</sup>	2201–2500	300 m <sup>2</sup>	2501–2800	315 m <sup>2</sup>	2801–3000	330 m <sup>2</sup>	Üle 3000	11%
Krundi suurus m <sup>2</sup>	Suurim lubatud hoonetealune pind m <sup>2</sup> või suurim lubatud täisehitusprotsent																									
Kuni 600	30%																									
601–800	200 m <sup>2</sup>																									
801–1000	220 m <sup>2</sup>																									
1001–1300	240 m <sup>2</sup>																									
1301–1600	255 m <sup>2</sup>																									
1601–1900	270 m <sup>2</sup>																									
1901–2200	285 m <sup>2</sup>																									
2201–2500	300 m <sup>2</sup>																									
2501–2800	315 m <sup>2</sup>																									
2801–3000	330 m <sup>2</sup>																									
Üle 3000	11%																									
6.	Haljastatud pinna osakaal krundist	<p>Elamukruntidel (ka juhul, kui korterelamu esimesel korrusel on äripinnad) tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt 40% ulatuses, ärifunktsiooniga krundidel vähemalt 20%.</p> <p>Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus. Metsastel krundidel (nn metsalinnas) tuleb säilitada Nõmmele iseloomulik looduslik haljastus. Metsalinn on metsase iseloomuga ala, kus looduslikule metsakasvukohale omaseid puid on sellisel määral, et need annavad välisruumile metsase ilme.</p> <p>Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktna, hoone asukoht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt. Nõmmele tüüpilise tänavahaljastuse tagamiseks tuleb säilitada või taastada krundi tänaväärne kõrghaljastus.</p> <p>Tehnovõrkude projekteerimisel ja võrkudega liitumiste kavandamisel peab lähtuma kõrghaljastusest, juurestiku kaitsevööndisse ei või tehnovõrke kavandada.</p> <p>Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 20%st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.</p>																								
		<b>Linnaehtuslikud lisasuunised detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamiseks</b>																								
7.	Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	<p>Lahtine hoonestusviis. Lubatud on plokistada ühekorruselisi hoonesei tingimusel, et see sobib piirkonna miljöösse. Abihooned on lubatud kinnistu piiril plokistada.</p> <p>Uute hoonete ehitamisel ja hoonete laiendamisel lähtutakse ehitusjoone ning ees-, taga- ja külgaia ulatuse määramisel naaberkrundidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast ja alljärgnevatest hoonete paiknemise põhimõtetest.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lähtuda tuleb tuleohutus- ja valgustusnõuetest.</li> <li>▪ Tuleb arvestada hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres.</li> </ul>																								

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Põhihoone ühekorruseliste osade paiknemisele külgaia suhtes võib rakendada abihoonetele seatud tingimusi.</li> <li>▪ Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.</li> <li>▪ Mitut naaberkrundi hõlmava ühtse detailplaneeringu või projekti asendiplaani lahenduse puhul võib uute kavandatud elamute vahekaugus olla üldplaneeringus sätestatust väiksem, kui see on kooskõlas tuleohutus-, valgustus- jm nõuetega.</li> <li>▪ Abihooned ei ole üldjuhul lubatud planeerida põhihoonest tänava poole.</li> <li>▪ Abihoonete suurus ja asetus krundil lähtub piirkonnale iseloomulikust abihoonete suurusest ja paigutamise põhimõtetest.</li> </ul>
8.	Kruntide koormusindeks ja suurim lubatud korterite arv	<p>Korterelamukruntide koormusindeks on 400.</p> <p>Suurim lubatud korterite arv ühe korterelamu kohta on 12.</p> <p>Väikeelamute suurim lubatud korterite arv on 6.</p>
9.	Krundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamise tingimused	<p>Jagatava elamukrundi minimaalsuurus on 2400 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 3000 m<sup>2</sup>), uue elamukrundi lubatud minimaalsuurus on 1200 m<sup>2</sup> (rohevõrgustiku arengualal 1500 m<sup>2</sup>).</p> <p>Krundi jagamisel võib linnaehituslikult või ajalooliselt põhjendatud juhtudel olla määratud kuni 5% kõrvalekalle minimaalsuurusest. Sellest, et krundi suurus on jagamiseks piisav, ei saa tuleneda õigustatud ootust, et krundi jagamist peaks lubama. Iga juhtumit analüüsitakse eraldi. Jagamisel moodustuv krundistruktuur peab olema kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku krundistruktuuriga ja vastama teistele üldplaneeringu tingimustele.</p> <p>Kõrghaljastusega kinnistute jagamisel tuleb krundi suuruse määramisel lähtuda vajadusest säilitada kõrghaljastusega alade kompaktsus ja vajaduse korral planeerida krundid suuremad.</p>
10.	Haljastus, heakord, tänavaäärsed piirded	<p>Säilitada kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ning võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud. Vaid linnaehituslikult kaalukal põhjusel võib väga väärtusliku puu likvideerida.</p> <p>Kinnistut ümbritseva heki puhul on soovitatav vältida igihaljaid liike, ennekõike elupuid. Elupuuehkid ei ole Nõmmele iseloomulikud. Eelistada võiks vabakujulisi hekke või grupiti põõsaistutusi.</p> <p>Heki paigutamisel krundi piirile või selle vahetusse lähedusse peab silmas pidama, et sellega ei kahjustataks loomuliku valguse levi naaberkinnistule. Heki suurim lubatud kõrgus on üldjuhul 1,5 m.</p> <p>Kõrghaljastuse säilitamisel või taastamisel tuleb eelistada piirkonnas traditsioonilisi puittaimi.</p> <p>Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaiana on eelistatud hõre läbipaistev<sup>17</sup> puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, krundevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisisesed piirdeaedu ei ole lubatud rajada.</p> <p>Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.</p> <p>Suure liikluskoormusega tänavate ääres on erilahendusena lubatud tihedamad, vaheliti paigutatud lippidega kahekihilised piirdeaia, mille lippide vahe on traditsiooniline. Samuti võib kaaluda 1,5 meetrist kõrgema heki kavandamist. Nurgakrundi puhul tuleb piirdeaia rajamisel või asendamisel liiklusohutuse tõttu kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.</p>

<sup>17</sup> Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi lausest.

11.	Linnaehituslikud lisasuunised	<p>Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi, arhitektuuri stiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende, terrasside ja rõdude paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.</p> <p>Korterelamute alale uute korterelamute kavandamisel tuleb arhitektuursete ja mahuliste võtetega tagada linnaruumiliselt sujuv üleminek korterelamute alalt pereelamute alale.</p> <p>Plaanitavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.</p> <p>Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile. Lisaks tuleb maksimaalselt püüda vältida naaberkinnistute väärtuslike hoovialade varjutamist otsese päikesevalguse eest.</p> <p>Igal korterelamukrundil või elamurühmal peab olema laste mänguväljak ja puhkenurk. Mänguväljakud tuleb kavandada teedest ja parklatest eraldatud alale, ruumipuuduse korral tuleb need eraldada teedest ja/või parklatest kõrg- ja/või madalhaljastusega.</p>
12.	Keskkonna- ja tervisekaitsenõuded	<p><b>Sademevesi</b> – tuleb vältida maapinna tõstmist ja naaberkinnistule valguva sademevee hulga suurendamist. Eelistatud on sademevee immutamine pinnasesse.</p> <p><b>Välisõhk</b> – küttekollete (sh kaminat) kavandamisel vältida ohtu, et neist tõusev suits satub naaberelamute eluruumidesse.</p> <p>Valdavalt elamutega hoonestatud aladele võib mitteeluruume kavandada vaid tingimusel, et see ei too kaasa olulist mõju lähiala elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni või autoliikluse suurt kasvu).</p> <p>Valdavalt mitteeluhuonetega hoonestatud alale võib eluhuoneid kavandada tingimusel, et see ei sea piiranguid lähialal ettevõtluse arengule ning keskkond on elamiseks sobiv.</p> <p><b>Radoon</b> – detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb arvestada 2015. aastal valminud Tallinna radooniriski kaardiga ja lähtuvalt sellest määrata radooniuuringu ja radoonihutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus.</p> <p><b>Insolatsioon</b> – uute hoonete kavandamisel olemasolevate elamute naabruses tuleb tagada olemasolevates elamutes standardile vastavate valgustustingimuste säilimine.</p>

#### 4.8. Avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala (A)

**Suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete ning avalikkusele teenuseid pakkuvate äriotstarbeliste hoonete, nagu lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, kultuuri-, spordi- ja riigiasutuste, operatiivteenuseid osutavate asutuste vms ala.**

Avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide juhtotstarbelised alad on määratud suurematele olemasolevatele ühiskondlikele hoonetele, mille avalik kasutus säilitatakse ka lähitulevikus, ning suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete püstitamiseks tulevikus. Uue hoonestuse paiknemise ja kõrguse määramisel tuleb arvestada naaberelamute aedade privaatsuse ja hoonete valgustustingimuste säilimisega. Oluline on ka olemasolevate haljasalade ja kõrghaljastuse, sh eriti 1. ja 2. väärtusklassi ning võimaluse korral 3. väärtusklassi puude säilitamine, kui see oluliselt ei takista vajaliku ehitise lisandumist. Uute müratundlike ühiskondlike hoonete (koolid, koolieelsed lasteasutused, tervishoiuasutused) kavandamisel või nende olulisel laiendamisel tuleb arvestada mürast põhjustatud häiringuga.

Avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide alade täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Tagada tuleb hoonete ja ümbritseva ala hea (maastiku)arhitektuurne kvaliteet, uute ühiskondlike hoonete kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust. Kui arhitektuurivõistlus käsitleb ka avalikku või tänavaruumi, kaasata vajadusel ka maastikuarhitekt.

Suletud sotsiaalobjektide territooriumid tuleb eelkõige reserveerida juhuks, kui tulevikus tekib vajadus need uuesti kasutusele võtta. Senikaua võivad nendes hoonetes tegutseda avalikku teenust osutavad ettevõtted.

Kivimäel asuv Tallinna Muusikakeskkool kolib 2021. aastal uude hoonesse kesklinnas Pärnu maanteel. Vabaneva ala kasutamiseks töötasid asjaosalised (sh Riigi Kinnisvara Aktsiaselts) erinevaid huvisid kaaludes välja kompromisslahenduse. Selle kohaselt jääb Vabaduse pst 130a kinnistu avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide alaks, mis on reserveeritud eelkõige haridusele, kultuurile ja spordile.

Jannseni tn 38, Jannseni tn 38a // Vabaduse pst 130 kinnistud määrati segahoonestusalaks, kus on lisaks ettevõtlusfunktsioonile lubatud elamisfunktsiooni kuni 50% ning keskmine hoonestustihedus on kuni 1,2. Kinnistute sihtotstarvet on võimalik muuta ning sellega seoses kinnistuid jagada ja liita neid kinnistuid (sh Vabaduse pst 130b) hõlmava detailplaneeringuga, millega määratakse ala terviklahendus ja funktsioonide sobiv paiknemine alal. Detailplaneeringuga lahendatakse muu hulgas terviklikult jalakäijate avalikud läbipääsud, liikluskorraldus ning moodustatavate kinnistute juurdepääsud.

#### **4.9. Riigikaitsemaa ala (RR)**

**Riigikaitsemaa alana on tähistatud Kaitseministeeriumi ja Siseministeeriumi ning Kaitseliidu haldusalas olevate riigikaitseliste ehitiste territooriumid.**

Need on Kaitseliidu Tallinna maleva õppe- ja tagalakeskus (Plangu tn 4 ja 5 ning Kivimäe tn 28) ning Harju maleva staabi- ja tagalakeskus (Männiku tee 121 // Mahla tn 90). Keskuste piiranguvöönd<sup>18</sup> on 300 m kinnistu piirist. Piiranguvööndi ulatuses tuleb detailplaneeringud, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumise korral ehitusloa taotlus või ehitusteatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Piiranguvööndisse ei ole lubatud kavandada tegevusi, mis võivad kahjustada riigikaitseliste ehitise töövõimet.

Nõmme linnaosa territooriumile ulatuvad ka Saku vallas paiknevate riigikaitseliste ehitiste piiranguvööndid: Männiku harjutusväli Harju maakonnas Saku vallas Männiku külas (piiranguvöönd 300 m harjutusvälja piirist) ning Männiku linnak Harju maakonnas Saku vallas Männiku külas (piiranguvöönd 300 m linnaku piirist).

Piiranguvööndid kajastuvad kaardil „Piirangud ja väärtused“.

Alale võib kavandada asjaomaste ametkondade tegevuseks vajalikke hooned ja rajatisi.

Eriotstarbelistele aladele kavandatavate uute hoonete kõrguse määramisel tuleb arvestada naaberelamute valgustustingimustega ning vajadusega säilitada hoovide ja aedade privaatsus. Samuti on oluline säilitada olemasolev kõrghaljastus, eriti 1. ja 2. väärtusklassi puud. Täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel kindlaks koostöös vastava riigiasutusega.

Kui eriotstarbeline kasutus ei osutu tulevikus vajalikuks, võib ala kasutada ümbritseva maakasutusega kooskõlas olevaks ja seda mittehäirivaks tegevuseks. Seejuures tuleb lähtuda

<sup>18</sup> Kehtestatud ehitusseadustiku § 120 lõike 2 punkti 2 alusel.

kogu ala tervikuna hõlmavast detailplaneeringust, mida ei loeta üldplaneeringut muutvaks planeeringuks.

#### 4.10. Tehnoehitiste maa-ala (OT)

**Suuremate tehno- ja kommunaalehitiste alana** on tähistatud valdavalt olemasolevate vastavate ettevõtete alad, kus paiknevad näiteks alajaamad, katlamajad ja jäätmejaamad. Kui ettevõtte tegevus tulevikus lakkab või kui näiteks tehnoloogilise muudatuse tõttu väheneb territooriumivajadus, võib ala või selle osa kasutada ümbritseva maakasutusega kooskõlas olevaks ja seda mittehäirivaks tegevuseks. Seejuures tuleb lähtuda kogu ala tervikuna hõlmavast detailplaneeringust, mida ei loeta üldplaneeringut muutvaks planeeringuks. Täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel.

#### 4.11. Roheala (H)

**Rohealadena on tähistatud olemasolevad ja perspektiivsed metsade, parkide või haljasalade territooriumid, mis on üldjuhul mõeldud avalikuks kasutamiseks. Eraomandis kinnistul on võimalik avalikult kasutada juhul, kui omanik sellega nõustub või kui kinnistul on üldkasutatava maa sihtotstarve.**

Alale võib rajada rohealaga seonduvaid rajatisi ning puhke- ja spordifunktsiooniga või roheala või lähipiirkonda teenindava funktsiooniga (kohvikud, kioskid, paviljonid vms) väiksemaid ehitisi.

Alal võivad paikneda olemasolevad ehitised ning lubatud on nende rekonstrueerimine (üldjuhul olemasolevas mahus) ja roheala tingimustega kooskõlas olev funktsiooni muutmise, mis ei too kaasa autoliikluse intensiivistumist, mürataseme või parkimisvajaduse suurenemist rohealal.

Erandjuhul on võimalik kaaluda rohealaks määratud alale ka üksikute suuremate ühiskondlike hoonete (koolid, lasteaiad, loodushariduskeskused jms) rajamist. See võimalus selgitatakse välja keskkonnavalaste uuringutega.

#### 4.12. Liiklusala (L)

**Liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga.**

Üksikute juhtudel on tänavate maa-alale lubatud ehitada eelkõige jalakäijatele teenuseid osutavaid väikesi teenindushooneid (kohvikud, kioskid, paviljonid vms).

#### 4.13. Kalmistute maa-ala (K)

**Tähistatud ja vajalike ehitistega maa-ala inimeste surnukehade või nende tuha matmiseks ning surnute mälestamiseks.**

Kalmistu alal on lubatud tavaline ja urnimatus, kalmistut teenindavate ehitiste ja küllastajatele mõeldud parklate rajamine.

Detailplaneeringute koostamise tingimused:

- 1) kalmistu piiriga külgnev ala säilitatakse 50 m laiuselt maksimaalse haljastusega ja soovitatavalt hoonestamata kaitsevööndina (vaikuseala). Kalmistu vaadeldavuse sulgemine kaitsevööndis on keelatud. Elamukruntide jagamine ning uute elamute ehitamine ei ole lubatud (välja arvatud väljakujunenud elamualal olemasolevate hoonete asemele või vahele);
- 2) kalmistute soovituslik sanitaarkaitsevöönd on 100 m kalmistu piirist. Tuleb vältida sinna uute elamute ehitamist, välja arvatud väljakujunenud elamualal olemasolevate hoonete asemele või vahele;
- 3) alal on lubatud ehitada ja renoveerida kalmistut teenindavaid ehitisi;

- 4) olemasolevatel kinnistutel paiknevad elamud võivad säilida. Olemasolevad elamud tuleb varustada tsentraalse joogiveega ja krundid on soovitatav lisaks piirdeaiale ümbritseda haljaspiirdega (hekid, puu- ja põõsarühmad).

#### **4.14. Mäetööstusala (TM)**

**Olemasolev, mäeeraldisena kavandatav või aktiivse tarbevaruna arvele võetud avakaevandamise ala, kus võivad paikneda kaevandushooned, -rajatised jm selle tegevusega seotud objektid.**



## 5. NÕMME MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE PIIRIDE NING KAITSE- JA KASUTAMISTINGIMUSTE MÄÄRAMINE

### 5.1. Nõmme ajaloost

Nõmme vanemast ajaloost on teada suhteliselt vähe. Üksikud arheoloogilised leiud ja märkmed ürikutes viitavad ajutisele inimtegevusele, kuid mitte alalisele asustusele. Nõmme alale lähim vanema ajalooga alalise asustusega koht oli Pääsküla küla, mida mainiti juba 13. sajandil Taani hindamisraamatus. Selle külaga on seotud ka oletatavasti Nõmme vanim arheoloogiline rajatis, nn Mustamäe pakktee.

Nõmme piirkonna vanimad nimetused on Järveküla nõmm (sks *Jerkelsche Heide*) või Pääsküla nõmm, Mustamäe astangu järgi kutsuti kohta ka Sinimägedeks. Läbi Nõmme maa-ala kulges mitu olulist ajaloolist teetrassi: Tallinna–Jälgimäe–Virtsu–Pärnu–Riia maantee<sup>19</sup>, piiril Viljandi maantee ning Saku mõisa suunduv metsatee. Maanteede ääres asusid kõrtsid: Viljandi maantee ja Saku tee ristil asus Risti kõrts ning Pärnu maantee ääres Nõmme kõrts, mis oli esimest korda märgitud 1689. aastal Johan Holmbergi maanteekaardil.

19. sajandi alguseks kuulus peaaegu kogu Nõmme ala Jälgimäe rüütlimõisale. Harku mõisa omanduses olid Vana-Mustamäe ja nn Peetri aedlinna maa-alad. Veel 19. sajandi keskpaigani oli Nõmme männimetsane piirkond hõredalt asustatud. Nõmme edasist arengut mõjutas kohaliku mõisniku Nikolai von Glehni ehitustegevus ning tallinlaste kasvav huvi Nõmme kui looduskauni suvituskoha ja hiljem ka Nõmme kui püsiva elamiskoha vastu.

Jälgimäe mõisnik Nikolai von Glehn otsustas ise Nõmmele elama asuda 1880. aastal. Maatükkide vahetamise teel omandas von Glehn Harku mõisalt meeldima hakanud maatüki Mustamäe kallakul. Kõigepealt ehitas ta endale eluasemeks kõrge Šveitsi stiilis maja. Lossi projekti koostas von Glehn ise ja hoone valmis 1886. Pärast lossi valmimist asus mõisnik selle ümber parki rajama. Ta istutas puid-põõsaid, rajas alleed, tiigid ja kõrvalteed, teede äärde paigutas õpetussõnadega kive. Pargis paiknevad kiviskulptuurid Kalevipoeg ja Lohe, kaljugrott, kasvuhoone ehk palmimaja ning eraldi hauaplatsid hobusele ja perekonnale. Harku ja Puu tänava vahele projekteeris ta tööliselamute kvartali. Kavandatud 36 majast ehitati valmis viis. Pargikompleksist valmis 1910. aastal viimasena pargitorn.

### Raudtee

Tähtis sündmus Nõmme ajaloos oli raudtee rajamine ja peatuse asutamine. 1870. aastate alguses valmis Tallinna–Paldiski raudteeliin, esialgu Nõmmel peatust ei olnud. Hooajaline teivaspeatas nimega Peatus Seitsmendal Verstal (ehk seitse versta Tallinna peatusest) rajati 1873. aastal. Alles 1888. aastal sai Nõmme kõik jaamaõigused, see tähendas uue kruusaga täidetud platvormi ja varikatuse ehitamist. Esimene puidust paviljoni tüüpi jaamahoone valmis 1904.–1905. aastal, teine 1914. aastal. Raudteeühendus andis tõuke Nõmme tihedamale külastamisele ning siia elama asumisele. Suvistel pühapäevadel hakkas Nõmmele saabuma suisa tuhandeid suvitajaid. Nii arenes Nõmme 19. ja 20. sajandi vahetuseni põhiliselt suvitus- ja väljasõidukohana.

<sup>19</sup> Vana Pärnu maantee kulges praeguse Nõmme keskuse juures piki Vana-Pärnu maanteed, üle liiviku Mustamäest alla, suubudes Tondi tänavasse. Uus Pärnu maantee selle tänapäevasel asukohal avati liikluseks 1835. aastal. Teosa Nõmmelt Pääskülani on tõenäoliselt samas kohas juba muinasajast peale.



**Joonis 1.** Nõmme jaam 1873. aastal

Allikas: TLA f 148 n 4 s 202.

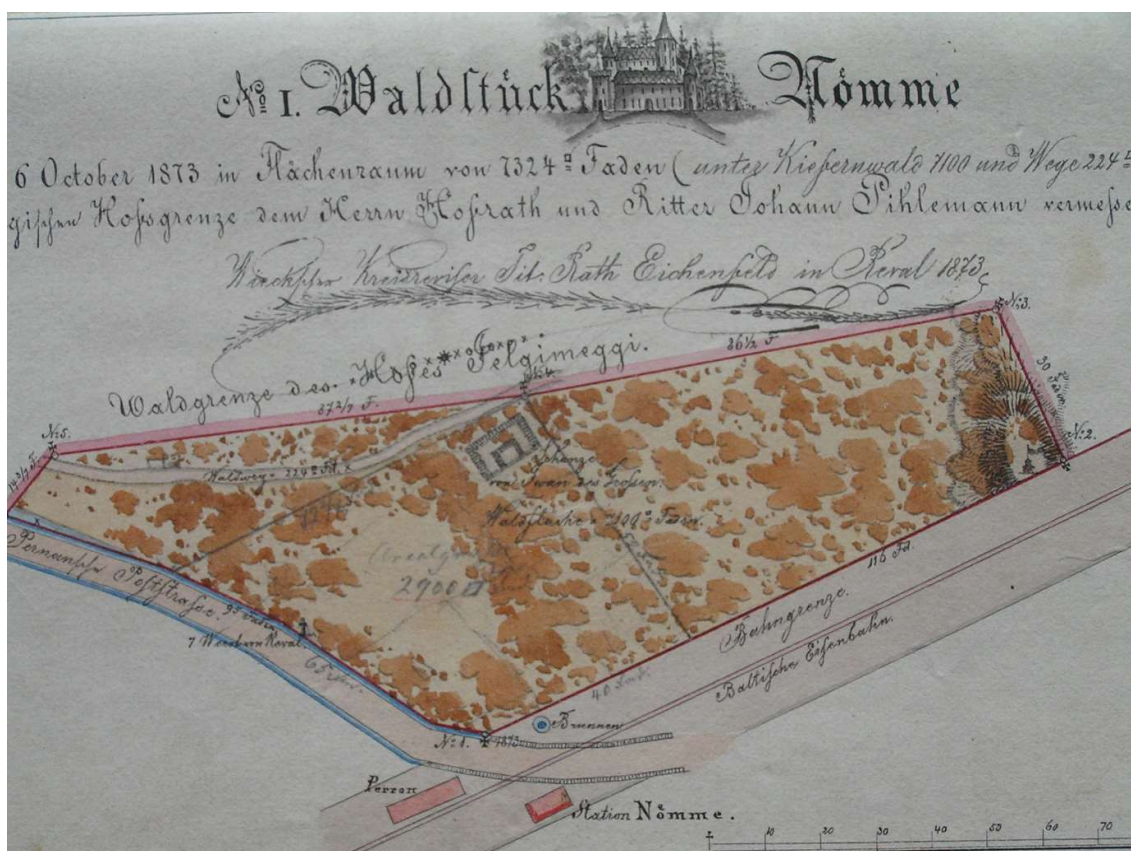
### Suvituskoht, sanatooriumid ja suvilad

Nõmme looduslikud head eeldused olid kõrge kaldapealne ja kuiva kliimaga männimets. 19. sajandil tekkis tallinlastel harjumus siia väljasõite korraldada, sellele lisas jõudu arstide kiitus Nõmme looduse tervistavate omaduste kohta. Loogilise kaasnähtusena asutati Nõmme mändide alla ka puhke- ja terviseasutusi ning soetati suvilaid. Esimene puhkajaid teenindav asutus Nõmmel oli saun-vesiravila, mille rajaja oli taas Nikolai von Glehn.

1902. aastal asutas Hindrek Kallan Valdeku tänavale sauna, kus sai võtta auruvanne. 1907. aastal tegi W. Volkmann seal suured ümberehitused, nimetades asutuse ümber Nõmme sanatooriumiks.

Nõmme kõrts oli peamiselt lihtrahva ajaveetmiskoht. Nõmme kujunemisel suvituskohaks tekkis vajadus peenemate meelelahutuskohtade järele. Esimesena asutas restorani-võõrastemaja äriees J. Apfelbaum 1877. aastal. Restoran asus Nõmme kõrtsist üle tee.

Nikolai von Glehn soodustas igati suvilate ehitamist. Seda plaani takistas Balti eriseadus, mis keelas rüütlimõisa maade tükeldamise ja ehituskruntideks müümise. Maad sai ainult rentida. 1873. aastal andis Nikolai von Glehn välja esimese suvilakrundi Tallinna kooliõpetajale Johan Pihelmannile.



**Joonis 2.** N. von Glehn eraldab esimese krundi Johan Pihelmannile  
Allikas: TLA f 148 n 4 s 202.

Von Glehnil õnnestus maade ehituskruntideks müümise luba saada 1880. aastal. Sellega eraldus Nömme administratiivselt Jälgimäe mõisast ja läks Saue valla koosseisu.

1893. aastal oli Nömmel juba umbes 50 suvilat. 1914. aastal anti Nömmele kõrgel riiklikul tasemel suvituskoha õigused, selle kinnitas tsaar Nikolai II isiklikult. 1925. aastal arvati Nömme ka Eesti kuurortide nimekirja.<sup>20</sup> See tähendas mitme uue sanatooriumi ehitamist. Valdeku tänava ääres avati uuesti Volkmani saun-terviseasutus ning R. Scheibe taaselustas Valdeku tänava sanatooriumi. 1926. aastal ehitati Kivimäele tiisikuse vastu võitlemise seltsi sanatoorium. 1930. aastatel ehitati veel kaks tuberkuloosiravilaid ja sõjaväe sanatoorium. 1940. aastal valmis Pääskülas kopsuhaigete ravila.

### Peeter Suure merekindlus

Tsaari-Venemaa kaotused sõdades Türgi ja Jaapaniga tõid riigis päevakorrale Sankt-Peterburgi kaitsmise. Tallinnast pidi saama Vene sõjalaevastiku operatiivbaas. Tallinnale langes kaitse pearaskus: linnalähedased rannapatareid pidid katma Paljassaarele ehitatavat sõjasadamat ja ladusid ning tagama sõjalaevadele vaba väljasõidu Soome lahele. 1913. aastal alustati Peeter Suure merekindluse ehitustöid ja ulatusliku raudteevõrgustiku rajamist. Raudtee algas Koplisse suunduvat haruraudteelt Rahumäe tee ja Tuisu tänava ristmiku juurest ning suundus kaarega

<sup>20</sup> Selle taga oli riiklik eesmärk allutada seni isetegevuslikult arenenud aedlinnad ehituskontrollile ning meelitada kohale välismaa suvitajaid. Nii kuulutati kuurortideks paljud vähegi aedlinnaise ilmega asulad.

läände, Mustamäe ladudest suundus raudtee mööda klindi serva üles kaldapealsele ning ühines umbes kilomeeter eemal Nõmme-Kindluse jaamast Vääna pealiiniga. Kindlusraudtee peajaam oli Nõmme-Kindluse (hilisemad nimetused Nõmme-Ida, Nõmme II ja Nõmme-Väike) jaam asukohaga Hiiul (praegu Vääna tn 17). Nõmme-Väike jaama territooriumile jäid suured puitaidad (hävinud) ja hiigelsuur kivist ringdepoo, mis oli mõeldud 70 vedurile (Salve tn 6, suures osas säilinud). Kirjeldatud raudtee tammile on osaliselt rajatud praegune Vabaduse puiestee. Vääna raudteel avati 1920. aastatel reisiliiklus, see toimus 1959. aastani. Lisaks raudteetammidele ja raudteega seotud hoonetele pärandas Peeter Suure merekindlus Nõmmele kaevikuid, sõjaväelastega seotud teenindushooneid, punkreid ja mitu suurtükipositsiooni.

### **Suvituskohast iseseisvaks asulaks**

Tallinna industrialiseerumine ning rahvaarvu kiire kasv tõi inimesi elukohta otsima ka Nõmme piirkonda. Peagi hakkasid Nõmme püsielanikkonnas tooni andma peamiselt eesti päritolu töölised.

19. ja 20. sajandi vahetusel võis Nõmmel täheldada kahe keskuse olemasolu: üks Nõmme kõrtsi ja teine raudteejaama juures.

1893. aastal hoogustus Nõmmel ehitus. 1900. aastaks oli piirkonnas valmis ehitatud 300 maja. Lisaks transpordiprobleemidele oli piirkonnas mureks vesi, arstiabi ja hoonete julgeolek, vajaka oli paljudest olmeteenustest. Probleeme püüdis lahendada Nikolai von Glehn kohaliku tööstuse rajamisega.

1908. aastal asutati Nõmme Heakorra Selts (*Wohlfahrtsverein*), kuhu koondusid kohalikud mõjukamad peamiselt saksa rahvusest inimesed. Seltsi esimeseks ülesandeks sai Nõmme planeerimine.

1908. aastal sai selts turupidamisloa. Turu koht viidi raudteejaama juurest praegusele keskväljakule. Seltsi hooleks sai ka Nõmme julgeoleku tagamine.

Piirkonna esimene pood oli Nõmme vanas kõrtsis. 1910. aastatel avati veel kümnekond poodi: rohu- ja värvipood, pudu- ja kirjatarvete pood, koloniaalkauplused. Töötasid väiksed lihakarnid ja pagaritöökojad, rätsepad ja muud käsitöölised.

Esimese maailmasõja eel valmis Nõmmel veel 150 maja. Kokku oli Nõmmele ehitatud 456 maja, millest vaid kuus olid kivist. Püsielanikkond oli selleks ajaks kasvanud 1500-le, kuid suvitajate arv ületas endiselt püsielanike arvu. Sõja-aastatel otsisid Nõmmelt odavaid kortereid madalalagalised töölised. Nii kasvas elanikkond 1,5 korda, kuid uusi maju ehitati juurde suhteliselt vähe. Suvilaid asuti soojustama, et muuta need aasta ringi kasutatavaks.

Suvituskohale iseloomulikult säilis Nõmmel aastakümneid kohalike majaomanike traditsioon oma majad või korterid puhkajatele hooajati välja tüürida, ettevõtlikumad kodanikud pidasid pansionaati-sanatooriumi. Ometigi olid aedlinlikud jooned Nõmmel välja kujunenud juba Esimese maailmasõja eelõhtul: planeeringu järgi korrastatud suured haljad krundid, piisavalt suur alaline elanikkond, keskus turukohaga ja püsielamiseks vajalike asutuste olemasolu. 1910. aasta paiku oli raudteeäärne piirkond ja Pärnu maantee ümbrus Rahumäest Hiiuni hoonestatud. Asula lõunapiir kulges piki Liiva ja Metsa tänavat. Naaberaladel olid üksikud talumajapidamised.

### **Nõmme omavalitsus ja alev**

Nõmme kuulus administratiivselt Saue vallale ka siis, kui sisuliselt oli Nõmmest kujunenud juba iseseisev asula. Esimese maailmasõja aastatel ei jätkunud Saue vallal aga enam ressursse Nõmme probleemidega tegeleda. Kohalikku elu hakkas määrama tuletõrjeseltsi tegevus.

Omavalitsuse õiguste taotlemiseks oli vaja moodustada Nõmme Elanike Komitee, milleks kutsuti 1917. aastal kokku elanike üldkoosolek. Omakaitse võttis valijate ja kandidaatide nimekirjade koostamise enda peale. Nõmme Elanike Komitee valimised toimusid 9. juulil 1917. Seati sisse maksud, loodi kutseline miilits ja seadustati Omakaitse. 12. septembril 1917. aastal otsustas Harju maanõukogu eraldada Nõmme iseseisva alevina Saue ja Harku vallast. Alevivalitsuse moodustamine langes poliitiliselt keerulisele ajale ning kuna valimisõigus oli ka kõigil sissesõitnutel, said bolševikud 40 kohast 19, sotsiaaldemokraadid 7 ja Nõmme kodanikud 14 kohta. Võitjad moodustasid Nõmme Tööraha Nõukogu. 1918. aastal olid „kodanlikud“ nõmmelased sunnitud minema põranda alla. Tööraha nõukogu natsionaliseeris von Glehnide varanduse ning arreteeris lühikeseks ajaks Nikolai ja Manfred von Glehni, mõlemad lahkusid peagi Eestist.

24. veebruaril 1918. aastal heisati jaamahoonele ja tuletõrjedepoole sinimustvalge lipp. Järgnes sakslaste valitsusaeg, mis kestis novembrini. Järgnes Nõmme Kaitseliidu organiseerimine ja alevikogu taaskogunemine. Manfred von Glehn kinkis pärast lahkumist oma kreposteerimata maad Nõmme alevile. Vabariigi valitsus seda akti ei tunnistanud, vaid riigistas need nagu mõisamaad ikka. Läbirääkimised põllutööministeeriumiga vältasid 1932. aastani.

Nõmme elektrifitseerimine algas 1919. aastal, 1925. aastal lülituti Ellamaa elektrijaama vooluvõrku.

1920. aastate keskpaigas hakkas Nõmme elanikkond lähenema 10 000-le. Elumajade arv ulatus 1300-ni. Transpordiprobleeme lahendas 11,2 km pikkune Tallinna–Pääsküla elektrirong ning linna kasv kiirenes märgatavalt. Järve, Nõmme ja Pääsküla peatusele lisandusid 1924. aastal Kivimäe peatus ning 1926. aastal Nõmme-Väike ehk Hiiu peatus ja Rahumäe peatus.

### **Nõmme linnaks**

1925. aastal otsustas vabariigi valitsus muuta linnaks hulga aleveid eesotsas Nõmmega. Linnaks saamine otsustati alevivalitsuses kinnisel hääletamisel. 12. novembril 1926 teatas siseminister, et Nõmme on saanud linnaõigused. Majaomanikud koalitsioonis rentnike ja demokraatidega moodustasid linnavalitsuse ja volikogu, esimeseks linnapeaks valiti Johannes Lindemann.

Palju investeeriti tänavate korrashoidu, suurim projekt oli Vabaduse puiestee rajamine. Elektriraudteed täiendati teise rööpapaariga, uuendati peaaegu kõik raudteejaamad. 1930. aastal valmisid Nõmme, Hiiu ja Rahumäe jaamahoone ning 1937. aastal Kivimäe jaamahoone. 1930. aastate alguses sai Nõmme Tallinnaga ka bussiühenduse. Sama aastakümne lõpuks elas Nõmmel 22 000 inimest. Linnana kasvades tekkis Nõmmel ambitsioon muutuda Harju maakonna pealinnaks.

## **5.2. Planeeringute ja hoonetüüpide analüüs**

### **Planeeringud**

Nõmme tekkis 19. sajandi II poolel Tallinna aedlinnalise hoonestusega satelliitlinnana. Läbi ajaloo on Nõmme arengu põhimõte olnud, et pealinn annab Nõmmele tööd ja Nõmme vastu puhkust. Sellest lähtudes oli kohaliku taristu arendamisel pearõhk teenindusel, väiketööstusel ning ravi- ja puhkeasutustel. Nõmme tekkimise eelduseks oli Tallinna kruntide kõrge hind ja üldine korteripuudus ning Nõmmel soodsatel tingimustel ehituskruntide saadavus, tervisliku elukeskkonna väärtustamine ja raudteeühendus pealinnaga.

Alguses, 1870.–1890. aastatel, võis Nõmme hoonestamine välja näha metsaaluse hajaasustusena, kuid kiiresti kujunes Nõmmel Eestile traditsiooniline perimetraalne hoonestusviis. See kujunes Nõmmel kuni 1920. aastani isevooluted: kohalik mõisnik Nikolai von Glehn ja temalt juba suuremaid maatükke omandanud maavaldajad müüsid ehituskrunte piki olemasolevaid teid ja raudteed. Nii sai tänavavõrgustik alguse vanast liiklussoonest Pärnu

maanteest. Ajaloolise Nõmme kõrtsi juurde kujunes linna keskus, seda ei planeeritud. Endiste metsateede asemele tekkisid Kadaka tee ja Valdeku tänav, viimane oli otsetee Viljandi maanteele ja Valdeki kõrtsi juurde. Väidetavalt said praegused Lauliku, Särje ja Põllu tänav alguse maanteega paralleelselt kulgevatest metsateedest, mida reisijad kasutasid hirmust liikuda mööda maanteed.<sup>21</sup>

Teada on, et mõisnik Nikolai von Glehn üritas krunte jagades vahet teha inimeste seisusel: Vana-Nõmmeks kutsutud piirkonda, Pärnu maantee, Idakaare ja Nikolai von Glehni tänava äärde, kerkisid esimesed rikkamate eestlaste suvilad. Lõuna poole raudteed kavandas mõisnik Uus-Nõmme suvilate ala (Valdeku, Rohelise, Öie ja Mai tänava), kuhu asusid elama peamiselt sakslased. Nurme tänava piirkonda kavandas von Glehn linna raekoja. Harku ja Põhjakaare tänava ümbruses sai krunte töörahvas.

Kogu Nõmme planeerimise eelmänguks võib pidada Peetri aedlinna rajamist 1912.–1915. aastal Kadaka tee äärde. See oli üks esimesi katseid luua Tsaari-Venemaal uue põlvkonna asulat ehk aedlinna. Tõenäoliselt maamõõtja koostatud planeeringu järgi jagati maa 1000 ehituskruudiks, mis loositi kooliõpetajate ja ametnike vahel välja. Olemasolev Kadaka tee jäi asulat läbivaks peateljeks, sellest vasakule ja paremale rajati paralleeltänavad, mida omakorda lõikasid regulaarselt põiktänavad. Kadaka teele asula keskohta planeeriti väljak koos turuplatsiga. Enamik krunte hoonestati aga alles 1920.–1930. aastatel ning suurematest ühiskondlikest hoonetest loobuti 1926. aastal seoses Nõmme üldplaneeringuga.

Aedlinna kui uuendusliku sotsiaalse asulavormi idee ühise maaomandi, iseseisva majanduse ja plaanipärase arenguga ei kandnud Eestis ega seega ka Nõmmel vilja. Seevastu suvituslinna ehk kuurordi identiteet kujunes välja juba 1870. aastatel ja püsis umbes 1930. aastate keskpaigani, sealt edasi hakati Nõmme teadvustama aedlinnana.

1921. aastal valmis maamõõtja F. Falkenbergil Nõmme üldplaneering, mille tänavavõrgustik oli ühtlane ja täisnurkne. Planeeringut ei asutud ellu viima, kuna see oli liialt skemaatiline ega vastanud kaasaegsele arusaamale aedlinna ülesehitusest.

---

<sup>21</sup> Nõmme ja Pääsküla vaheline Pärnu maantee viis läbi paksu metsaga kaetud ala, mis oli maanteeröövlite meelispaik. Rünnakutest postitõldadele ja turule sõitvatele talumeestele teatati veel 1885. aastal ning koguni 20. sajandi algul.

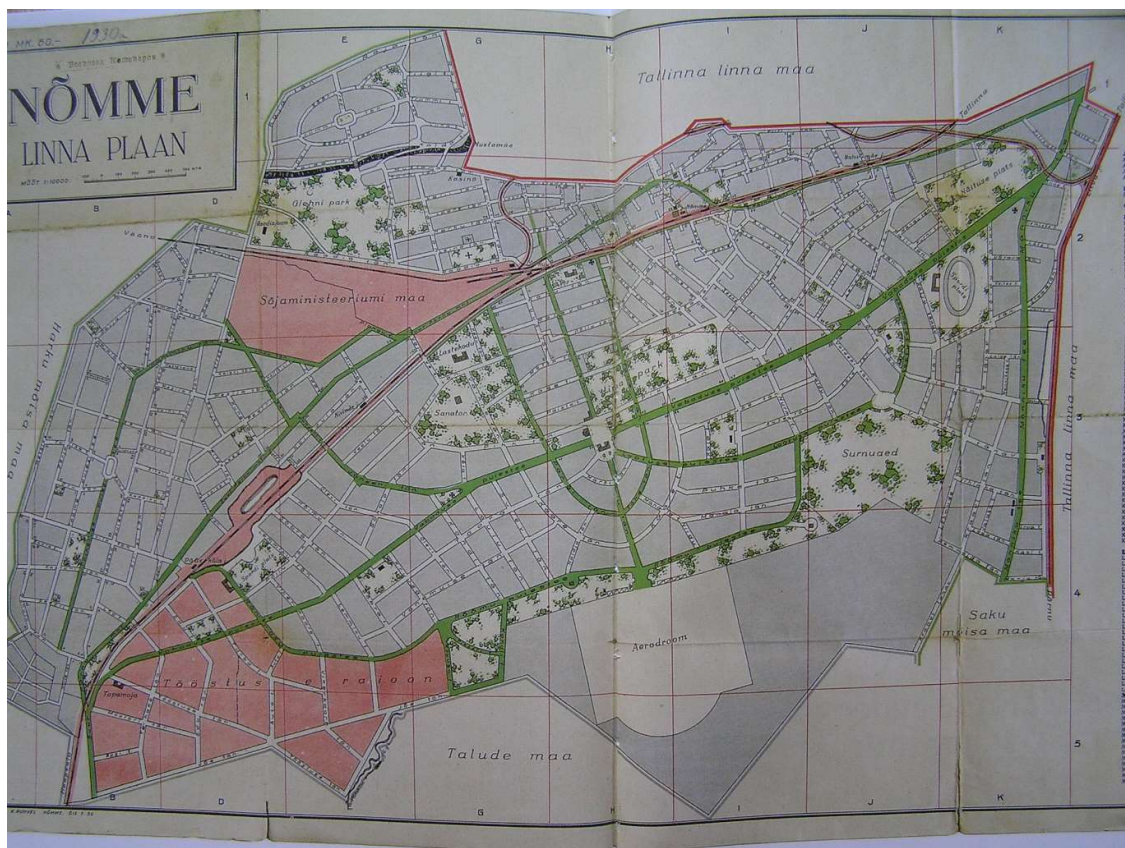


**Joonis 3.** F. Falkenbergi Nõmme üldplaneering (1921)

Allikas: TLA f 149 n 5 s 1284.

1924. aastal anti välja ajutine ehitusmäärus, et ohjeldada ehitusbuumi ajal tekkivat hoonestust. Määrati kindlaks hoonete miinimumsuurus, et vältida liiga väikeste majade ehitamist. Kahes ehituspiirkonnas kehtestati katuseharja kõrguseks 7,5 m. Krunt ei tohtinud olla väiksem kui 1100 m<sup>2</sup>, hoonestus võis hõlmata krundist ainult 1/5 ja maja kaugus tänavast pidi olema rohkem kui 4,3 m.

Nõmme üldplaneeringu eelprojekti koostasid 1930. aastal arhitektid Robert Natus ja Ernst Kühnert ning maamõõtja Karl Puhvel. Teada on tõsiasi, et üldplaneeringu koostamisele avaldasid palju mõju Nõmme linnavalitsuse ametnikud ning arhitektid pidid loobuma mitmest ideest. Lisaks takistas planeeringu elluviimist juba küllaltki väljaarenenud linna hoonestus ja omanike arvukad erihuvivid. Valmis ehitati magistraaltee Vabaduse puiestee. Planeeringust jäid välja Sõjamineisteriumi maad Hiiul. Arhitektide ideede järgi on rajatud Hiiu pidulik radiaalne tänavavõrgustik ja sealne keskus. Üle Vabaduse puiestee kavandati linnapark. Tulevase Spordi ja Näituse platsi asemele planeeris Anton Soans krundipuudusest tingituna elamud. Peetri aedlinna planeering säilitati. Liivale ja Jannseni tänavale sobitati kirik.



**Joonis 4.** Nõmme linna üldplaneering 1930. aastast, arhitektid A. Soans ja E. Kühnert ning maamõõtja K. Puhvel

Edaspidi laienes Nõmme naaberalade arvelt, kasvades kokku Pääsküla, Hiiu, Männiku ja Kivimäega. Mustamäe ja Laagri on Nõmme säilitanud puhvertsoonina metsamassiivi.

### Kruntide hoonestamine

Nõmme asula algusaastatel oli kruntide hoonestus kaootiline, nii et 1920. aastate kriitiline artikkel ütles, et Nõmme kujuneb „mingiks ebamäärase ilmeka asulaks, kus võib leida isegi maju, mis püstitatakse pooleldi tänavale, rääkimata muudest rohkearvulistest vääratustest“. Krunte anti välja põhiliselt piki olemasolevaid teid. Maju eristati valmimise järgi antud numbri, omaniku nime või erinime järgi. Nõmme varasemas hoonestusetapis (1870–1918) torkab silma see, et eluhooned paigutati linlikult tänavajoonele võimalikult lähedale.

1920.–1930. aastatel levisid kodanlikku eraelu väärtustavad ideed (Saksamaal sai see liikumine koondnimeks *heimat*). Selle mõjul hakati elumaju järjest enam krundi sügavusse nihutama, nii et seni esifassaadi kaunistanud veranda nihkus võõra pilgu alt ära aiapoolsele fassaadile. 1920. aastate keskpaigas hakati enam tähelepanu pöörama hoone asetsemisele ilmakaarte suhtes. Klassitsistlikumaid lahendusi eelistavad arhitektid järgisid hoone telgsümmeetrilist asetust, kuid aina enam olenes hoone paigutus krundi looduslikest võimalustest ja naaberkrundi hoonestusest. Funktsionalismist mõjustatud hooned olid ette nähtud paiknema metsasel krundil vabalt.

Nõmme hoonestuse nägu kujundas ka see tõsiasi, et Nõmme linnavalitsus ei seadnud rangeid piiranguid hoonete arhitektuurile ja täpsele asetusele krundil, sest krundid olid suured ning rohelist puhvertsooni majade vahel palju. Nii ehitati segamini väikeelamuid, suuri ja väikeseid



kortermaju ja villasid ning ka ühe toa ja köögiga pisisuvilaid. Arhitektuurselt ilmelt on need kõik suhteliselt erinevad ja nende seas leidub mängulisi arhitekturseid eksperimente.

Ülesharitud aedade kõrval on osal krundidel teadlikult säilitatud looduslikku metsa. Sealt tuleb Nõmmele ka kergelt hellitav ja poolmüütiline metsalinna nimetus. Arhiivis leidub Eesti vabariigi algusajast pärit krundiplaane, kus on näha, et loodusliku metsa tükke on krundidel tahtlikult säilitatud. Paljudel krundidel, eriti alates 1950. aastatest, on juba esmase hoonestamise ajal rajatud kultuuraed, kust ei puudunud korralik iluaed ja köögiviljapõld.

Teadliku haljastuspoliitika tulemusena on Nõmmel suuremad parkmetsad: Glehni park, Vabaduse ja Hiiu park, Sanatooriumi park, Jannseni puiestik, Valdeku park ja Võidu puiestik. Väiksemate rohealadena võib mainida Õie puiestikku ja Lootuse tänava kolmnurka. Omamoodi loodusliku puhvertsoonina on Nõmme ja Mustamäe vahel säilinud Nõmme parkmets.

### **Arhitektid ja projektid**

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis säilitatakse Nõmme majade projekte alates 1920. aastate algusest. Varem jäi Nõmme väljapoole Tallinna linna halduspiire ning projektide kooskõlastamist ei nõutud väljaspool linnu ja alevikke. Nii ei ole teada paljude Nõmme vanemate hoonete (vanemad kui 1920. aasta, arvuliselt umbes 500 hoonet) arhitektid. 1920. aastate alguses hakkas Nõmme vastne linnavalitsus nõudma, et ehitatavatel hoonetel oleks ehitusprojekt. Ehitusloa saamiseks pidi soovija esitama linnavalitsusele avalduse koos krundiplaani ja maja projektiga. Ehitamise luba saadi projekti kinnitamisega, kui linnaarhitekt oli selle üle vaadanud. Nõmme linna arhitektid olid Robert Natus (1927–1930), Friedrich Wendach (1930–1938) ja Albert Kukkur (1938–1940).

Alevivalitsus ei pööranud olulist tähelepanu hoone projekteerija professionaalsusele ja erihariduse olemasolule. 1920.–1930. aastatel olid hoonete autoriteks enamasti vähetuntud ehitustehnikud ja insenerid. Nii kujunesid eriti viljakaks isehakanud projekteerijad, nagu Toomas Gutmann ja Arnold Grünberg, kes koostasid arvukalt enne 1918. aastaid ehitatud hoonete projekte, ülesjoonistusprojekte ning juurde- ja pealeehitusprojekte.

Samas projekteerisid Nõmmel elamuid ning suuremaid ühiskondlikke hooned tuntud arhitektid nagu Robert Natus, Friedrich Wendach, Karl Tarvas (Treumann), Edgar Velbri, Eugen Sacharias (Saarelinn), Alfred Kehva, Jakob Teinburk (Jaagup Linnakivi), Roman Koolmar. Lisaks on palju projekteerinud insenerid Jaan Tartland, Aleksander Jomm, Hermann Reier, Kurt Sosaar, Hans Kõll, J. Aarmann.

1940. ja 1950. aastatel jõustus teine süsteem, kus riiklikud tootmisgrupid töötasid välja valiku individuaal- ja korterelamuprojekte, mille kohendasid inimeste vajadustega küll arhitektid ja insenerid, kuid mille allkirjastasid omanikud. Nii ei selgu selle perioodi hoonete dokumentatsioonist tegelikke autoreid. Alates 1960. aastatest hakkasid arhitektid taas projekte signeerima.

Nõmmele ehitatud hooned võib jagada kuude perioodi, millega seostuvad ka muutused ehituskultuuris ja arhitektuuri stiilides.

- 1870.–1918. aastal ehitatud hooned (tsaariaegse poolvernakulaarse arhitektuuriga väikesuvilad, villa tüüpi romantilis-historitsistlikud puitsuvilad, raudteega seotud hooned ja suuremad üürimajad). Eraldi tuleks esile tõsta Nikolai von Glehniga seotud hooned – lossikompleks, tööstushooned, postkontor – ning Peeter Suure merekindlusega seotud rajatised. Paljud varasemad hooned on ehitatud linlikult fassaadiga tänava äärde, luksuslikumad suvilad nihutati krundi keskele.
- 1918.–1940. aastal moes olnud stiilidest (*heimat*, juugend, *art deco*, historitsism) mõjutatud poolvernakulaarsed, traditsionalistlikud ja funktsionalistlikud eramud ja kortermajad, esinduslikud ühiskondlikud hooned.

- 1941.–1959. aastal tüüpprojektide järgi ehitatud traditsionalistlikud individuaalelamud ja üksikud suured stalinistlikud kortermajad või ühiskondlikud hooned (ehitati kuni 1955). Ehitati ohtralt ka funktsionalismist mõjustatud eramuid ja kortermaju.
- 1956.–1980. aastal traditsioonilised ja modernistlikud individuaalelamud, kaksik- ja ridamajad. Eraldi tuleks mainida Soome karniisiarhitektuurist<sup>22</sup> mõjustatud hoonetüüpi.
- 1980.–1990. aastal postmodernistlikud ja eklektilises arhitektuuriisil suured eramud. Suured moodul-kortermajad.
- Pärast 1991. aastat ehitatud uushooned, mille hulgas leidub ühiskondlikke hooneid, eramuid ja kortermaju.

### 5.3. Üldplaneeringu eesmärk, miljööväärtuslike hoonestusalade piirid

Nõmme üldplaneeringu eesmärk on määrata miljööväärtuslike hoonestusalade piirid ning ühtselt mõistetavad kaitse- ja kasutamistingimused, et oleks tagatud nende alade tervikliku miljöo väärtustamine ja säilimine ning hoonete ja rajatiste keskkonda sobilikul viisil uuendamine.

Miljööd ja miljööväärtuslikke hoonestusalasid defineeritakse järgmiste tegurite kaudu:

- haljastuse osakaal ja paiknemine (Nõmme kui metsalinn);
- tänavavõrk ja kruntide struktuur;
- hoonestuse mahud ja paiknemine;
- olemasolevad väärtuslikud hooned.

#### Haljastuse osakaal ja paiknemine

Nõmme on valdavalt parkmetsas paiknev linnaosa, kus domineerib looduslik metsamaastikuline miljöo. Metsalinna miljöo hoidmiseks tuleb krundi kõrghaljastust maksimaalselt hoida ning seda võib vajaduse korral (näiteks krundi optimaalsema kasutuse saavutamiseks) likvideerida vaid võimalikult vähesel määral.

Piki tänavat vaadates moodustab kruntide kõrghaljastus maalilise tänavat raamistava metsamüüri. Selline ruumiline element on väga oluline Nõmme kui metsalinna miljöo defineerija.

#### Tänavavõrk ja kruntide struktuur

Nõmme miljöo oluliseks aluseks on olemasolev krundistruktuur ja kruntide iseloomulikud suurused. Nõmmele on iseloomulikud aedlinnaalikud meeleolukad kaarjalt või väikese jõnksuga planeeritud tänavad. Nõmmel on planeeringuliselt oluline ka haljas- ja rohealade hea ligipääsetavus, selleks on avaliku pargi või metsa vahele kavandatud juurdepääsu soodustav tänav.

#### Hoonestuse maht ja paiknemine

Nõmme vanemas osas ja asumikeskuste aladel paiknevad hooned üldiselt sarnaselt teiste eeslinnadega perimetraalselt tänava ääres ning sealne hoonestus on väga mitmekesine nii suuruse kui ka välisilme poolest. Mujal paikneb hoonestus tüüpilisele aedlinna struktuurile omaselt tänavajoonelt tagasiastega. Tagasiaste suurus erineb krunditi ja sõltub piirkonnast. Hoonete ette jääb erineva laiusega ja üldjuhul kõrghaljastusega eesaed. Uue hoonestuse mahu ja paiknemise määramisel tuleb lähtuda naaberkinnistute ja lähipiirkonna mahtudest ja hoonete paiknemisest.

---

<sup>22</sup> Karniisiarhitektuur on Põhjamaadest ülevõetud saksa modernistliku arhitekti Mies van der Rohe esteetika kohandus, kus kaugele üle maja ulatuva madala katuse ette asetati lai rõhtlaudisest karniis.

### Olemasolevad väärtuslikud hooned

Oluline osa miljööst on eri ajastutest ja stiiliperioodidest pärinevad hooned, millest väärtuslikumad tuleb säilitada koos tervikut toetavate elementidega, nagu piirdeaiad, abihooned ja aiakujundus. Hoonete arhitektuuri mõju Nõmme tänavaruumi miljöole on piirkonniti erinev, kuid üldiselt on haljastusel miljöo mõjutamisel suurem roll.

**Miljööväärtuslike hoonestusalade piire** on võrreldes Tallinna üldplaneeringus ja Nõmme linnaosa ehitusmääruses määratuga mõnevõrra korrigeeritud. Välja valiti alad, kus Nõmmele iseloomulik metsalinlik miljöo on kõige paremal moel ja terviklikumalt esindatud, samuti toetuti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti (tänap Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond) tellimisel koostatud arhitektuuriajaloolistes inventeerimistes saadud täpsematele andmetele alade ja hoonete väärtuslikkuse kohta.

Inventeerimised koostati alusuuringuna järgmiste alade kohta: 1) Vabaduse puistee, M. Metsanurga, Helbe, Nelgi ja Kauge tänava, Männiku tee, Kuremarja, Mahla ja Rulli tänavaga piiratud ala; 2) M. Metsanurga tänava, Vabaduse puistee, Vikerkaare tänava ja Pääsküla rabaga piiratud ala; 3) Vabaduse puistee, Valdeku tänava ja Pärnu maanteeaga piiratud ala; 4) Valdeku tänava, Vabaduse puistee, Pargi ja Raudtee tänavaga piiratud ala; 5) Pargi, Raudtee ja Lemmiku tänava, Saha põigu, Vikerkaare tänava ja Vabaduse puisteeaga piiratud ala; 6) Raudtee, Väana ja Tähetorni tänava, Kadaka puistee, Trummi, Raja, Vana-Mustamäe, Suusa ja Piiri tänavaga piiratud ala; 7) Raudtee, Valve, Lauliku, Kanarbiku ja Kalda tänava ning Harku metsa ja rabaga piiratud ala.

Inventeerimise viisid läbi arhitekt Laur Pihel, arhitektuuriajaloolane Monika Eensalu, ehitusajaloolane Maris Mändel ning kultuuripärandispetsialist Mariette Aavik.

Arhitektuuriajaloolise inventeerimise alusel klassifitseeriti Nõmme linnaosas asuvad hooned järgmiselt.

- **Väga väärtuslik hoone** – piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi silmapaistev näide. On säilinud valdavalt algupärasena (autentselt) nii mahult kui ka vormikeelelt või on väärtustatud hilisema(te) ümberehitamis(t)ega.
- **Väärtuslik hoone** – piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi näide, mille arhitektuuriline lahendus on tagasihoidlikum. Hoone on märkimisväärne üksikobjektina ja/või on sellel oluline roll ansambelis või ümbruskonnas tervikliku ilme kujundamisel. Sellesse kategooriasse võib kuuluda ka reaehitis, mis on detailideni säilinud ehk hoone, mille peamine väärtus on selle autentsus. Väärtuslik hoone võib olla ka miljööst erinev, kuid arhitektuurselt silmapaistev hoone.
- **Miljööväärtuslik hoone** – piirkonnale või ajastule tüüpiline hoone, mille põhiline väärtus seisneb hoone linnaehituslikus sobitumises keskkonda ja mis muudab ümbritsevat miljööd toetades tänava või kvartali terviklikuks.
- **Miljööliselt väheväärtuslik või väärtusetu hoone** – arhitektuurselt väheväärtuslik, ümberehitustega moonutatud või autentse välimuse kaotanud hoone.
- **Uushoone** (ehitatud pärast 1991. aastat).

Eraldi kategooria moodustavad mälestised, mille puhul reguleerib kaitse- ja kasutustingimusi muinsuskaitseadus.

Nõmme linnaosa piirides, väljaspool miljööväärtuslike hoonestusalasid paiknevaid väärtuslikumaid hooneid käsitletakse väärtuslike üksikobjektidena (lähtudes planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punktis 16 toodud võimalusest määrata üldplaneeringus lisaks miljööväärtuslikele aladele ka väärtuslikud üksikobjektid). Need hooned tuleb säilitada ja neile laienevad miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused.

Valiku aluseks oli Nõmme linnaosa ehitismääruse arhitektuuriväärtuslike hoonete nimekiri, linnaosale koostatud hoonete arhitektuuriajalooline inventeerimine ning Muinsuskaitseameti poolt Eesti 20. sajandi arhitektuuri kaitsmise programmi raames tehtud arhitektuuripärandi inventeerimise Tallinna linna puudutavad nimekirjad (vt [register.muinas.ee](http://register.muinas.ee), kultuurimälestiste riikliku registri 20. sajandi arhitektuuri maakondlikud ülevaated).

Nõmme miljööväärtuslike hoonestusalade piire ja hoonete väärtusklasse kajastab kaart „Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja väärtuslikud üksikhooned“. Täpsema ajaloo ja iseloomustuse iga hoone kohta leiab arhitektuuriajaloolise inventeerimise köidetest Tallinna Linnaplaneerimise Ametis või Nõmme Linnaosa Valitsuses.

## 5.4. Alade kaitse- ja kasutamistingimused

Ehitus- ja planeerimistegevust miljööväärtuslikel hoonestusaladel reguleerivad ka peatükis 4 „Maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused“ toodud tingimused.

- 5.4.1. Miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (hoonete ja kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, krundi tänavapoolsed piirded jm paigale iseloomulik). Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
- 5.4.2. Säilitada tuleb väärtuslikud linnaruumi- ja maastikuelemendid, loodusobjektid, kõrghaljastus ja haljasalad, sh algupärased ja väärtuslikud krundipiirded, kujunduselemendid ja väikevormid kruntidel – paekivist piirete ja tugimüüridega terrassid, dekoratiivvaasid, kiviktaimlad, basseinid ja veesilmad jne. Oluline on säilitada ja ka taastada ajaloolisi teekatendeid – paekiviplaatidest kõnniteed, munakivisillutisega teelõigud (näiteks Palli tn).
- 5.4.3. Kvartalites, kus on valdavalt säilinud algne krundistruktuur, ei ole kruntide täiendav jagamine ja kvartalite privaatsete sisealade hoonestamine (v.a abihoonetega) soovitatav. Kui kvartali struktuuri on kruntide jagamisega juba oluliselt muudetud, võib kaaluda samade hoonestuspõhimõtetega jätkamist tingimusel, et tagatud on krundi lubatud minimaalsuurus (1200 m<sup>2</sup>) ja täiendava hoonestamisega ei kahjustata naaberkinnistute hoovialade privaatsust. Kui kvartali sisealale lisatakse hoone, tuleks see üldjuhul kavandada hoovimaja põhimõttel, st see on väiksema mahuga kui tänaväärsed hooned ning sellele peab olema tagatud nõuetekohane juurdepääs.
- 5.4.4. Aiakujunduses lähtuda hoone ehitamise ajal rajatud või ajastule ja piirkonnale iseloomulikest kujunduselementidest ja taimmaterjalist.
- 5.4.5. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisisesed piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.
- 5.4.6. Jäätmemahutid tuleb paigutada kinnistule nii, et need jääksid tänavalt vaadeldes võimalikult varjatuks.
- 5.4.7. Reklaamsildid, nimelauad, pealkirjad ja valgustusreklaam ei tohi kuju, värvi ja asetusega rikkuda tänavat, avaliku platsi või hoone ilmet, enneõike ei tohi need katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Reklaamikandjate asukoht ja kujundus peab olema kooskõlastatud Tallinna linna õigusaktide kohaselt.
- 5.4.8. Võimaluse korral tuleb lammutada miljööväärtuslikku keskkonda sobimatud rajatised või seda esteetiliselt risustavad hooned.
- 5.4.9. Säilitada tuleb väga väärtuslikud ja väärtuslikud hooned. Enne 1959. aastat ehitatud miljööväärtuslike hoonete säilitamise vajadust kaalutakse olenevalt konkreetse hoone miljöölisest väärtusest (olulisus miljöö edasikandjana konkreetsetes asukohas), säilivusest (autentsus, algupärasus), tehnilisest olukorrast jm asjaoludest. Muu hulgas kaalutakse hoone tehnilise seisukorra hindamiseks ehitustehnilise ekspertiisi vajalikkust.

- 5.4.10. Hoone väärtusklassi on võimalik muuta (tõsta või alandada), lähtudes asjaoludest, mis ei olnud teada hoonete inventeerimise ajal. Muu hulgas arvestatakse objektiivseid asjaolusid, mis on tinginud hoone tehnilise seisukorra olulise muutuse, või olukorda, kus hoone väärtushinnang või selle puudumine seab ohtu ajaloo- või arhitektuuriväärtuse säilimise, mis ei olnud teada inventeerimise ajal. Uue väärtusklassi määrab Tallinna Linnaplaneerimise Amet põhjendatud otsusega.
- 5.4.11. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik. Laiendused ei tohi domineerida ajalooliste ja arhitektuursete väärtuste üle. Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega olla miljööväärtuslikule hoonestusalale sobimatu.
- 5.4.12. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid miljööalale sobivaid materjale. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid ja miljööalale sobimatuid materjale (näiteks katusekiviimitatsiooniga plekk, (puitlaudist imiteeriv) plastvooder, trapetsprofiilplekk).
- 5.4.13. Miljööväärtuslikule alale kavandatavad uued hooned peavad olema kvaliteetse ja kontekstuaalse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda.
- 5.4.14. Kui uute hoonete ja juurdeehitiste projekteerimisel ning hoonete rekonstrueerimisel (hoone väärtushinnangust ja arhitektuursetest lahendusest olenevalt) on arhitektuurne lahendus terviklik ja kõrgetasemeline, on Tallinna Linnaplaneerimise Ametil võimalik kaaluda ka tingimustest mõningal määral erinevaid lahendusi.
- 5.4.15. Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, parabolantenne (nn satelliidialdrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojustpumba seadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed tuleb paigutada eelistatult hoovi poole maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta vajaduse korral ka arhitektuurselt sobiva restiga, ühendustorud tuleb viia hoonesse läbi sokli. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigaldada.
- 5.4.16. Päikesepaneelid on üldjuhul lubatud paigutada katuse vähem vaadeldavale hoovipoolsele küljele ning katuse pinda selliselt, et paneelid ei eristu katusepinnast välisilmelt, st päikesepaneelid on paigaldatud tumedas toonis pleki paanide vahele ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
- 5.4.17. Tehniliselt halvas seisukorras hooned võib lammutada ja asendada uue, miljösse sobiva hoonega. Tehniliselt halvas seisukorras väga väärtuslike, väärtuslike või enne 1959. aastat ehitatud miljööväärtuslike hoonete seisukorra hindamiseks tuleb koostada ehitustehniline ekspertiis, mille alusel otsustab Tallinna Linnaplaneerimise Amet lammutamise võimalikkuse. Ametil on õigus tellida vajaduse korral täiendav tehniline ekspertiis. Ekspertiisi koostajal võiks olla ka muinsuskaitse tegevusluba. Hoone piirde- ja kandekonstruksioonide ehitustehnilise seisukorra ekspertiisis tuleb kahjustused kaardistada, sh kirjeldada nende põhjuseid ja näidata joonistel nende asukohad ja ulatus (piirde- ja kandekonstruksioonide seisukorra hindamine). Vajaduse korral tuleb tellida spetsiifilisi lisauuringuid (näiteks mükoloogiline uuring) ja avada konstruksioone. Ekspertiisile lisatud fotode pildistamise suunad tuleb kanda joonistele. Esitatud materjal peab olema arusaadav ja omavahel seotud ja viidatud (tekst, joonised, fotod). Ekspertiis peab vastama küsimusele, kas hoonet on võimalik rekonstrueerida ja millistel tingimustel: milline on kande- ja piirdekonstruksioonide olukord; millised on kahjustused; milline on kahjustuste

ulatus ja iseloom; millest kahjustused on tingitud. Ekspertiisis tuleb nimetada, milliseid konstruktsioone on võimalik säilitada ja millises ulatuses tuleb konstruktsioonid asendada. Ekspert peab andma hinnangu, kas hoonet on võimalik rekonstrueerida ning millistel tingimustel.

- 5.4.18. Enne väga väärtusliku ja väärtusliku või enne 1940. aastat ehitatud hoone lammutamise projekti koostamist tuleb lammutatava hoone kohta koostada arhitektuuriajalooline õiend, mis antakse Tallinna Linnaplaneerimise Ametile arhiveerimiseks. Õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone(te) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivi- ja inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning vajaduse korral ka ülesmõõtmisjooniseid ning ettepanekuid materjali taaskasutusse suunamiseks. Õiend on vaja koostada selleks, et hoone lammutamise järel jääks hoonest ja selle hetkeseisukorrast dokumenteeritud märged. Ehitusmaterjalide ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.

### 5.5. Hoonete rekonstrueerimise üldised tingimused

Tingimused on antud eesmärgiga tagada hoonete remontimisel või rekonstrueerimisel arhitektuurselt sobiv ja terviklik lõpptulemus.

Selle peatüki tingimused rakenduvad väga väärtuslikele, väärtuslikele ja enne 1959. aastat ehitatud miljööväärtuslikele hoonetele. Teiste miljööväärtuslike ja miljööliselt väheväärtuslike hoonete puhul on tingimuste järgimine soovituslik, et oleks tagatud üldplaneeringu, sh miljööalade kaitse- ja kasutamistingimuste üldiste põhimõtete (ptk 3 ja 5.5) elluviimine. Kui selliseid hooneid soovitakse taastada algupärasel välisilmes, siis tuleb lähtuda miljööväärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimustest. Nüüdisaegse tervikliku arhitektuurse lahendusega hooneid ümber ehitades vältida stiililist eklektikat ning lähtuda miljööala uushoonestuse kavandamisele esitatavatest tingimustest.

Tingimused ei laiene olemasolevatele uushoonetele ja väärtusetuks hinnatud hoonetele.

Täpsemate juhiste saamiseks tuleb konsulteerida Tallinna Linnaplaneerimise Ameti piirkonna arhitekti, miljööalade spetsialisti või Nõmme linnaosa arhitektiga. Soovitatav on tutvuda ka Tallinna veebilehel ([tallinn.ee](http://tallinn.ee) ▶ planeeringud ▶ miljöö- ja muinsuskaitse ▶ miljööalad) toodud infoga miljööaladel kehtivate nõuete kohta ning Tallinna linna välja antud raamatutega, mis käsitlevad levinud hoonetüüpide ajalugu, arengut ja säästvat uuendamist:

- „Lenderi maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine“ (Anni Martin, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2011);
- „Sõjajärgne individuaalmaja“ (Mariette Aavik, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2014);
- „Stalinistlik maja. Kortermaja tüübid ja säästev uuendamine“ (Leele Välja, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2012);
- „Tallinna maja. Hoonetüübi areng ja säästev uuendamine“ (Mark Sepp, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2013);
- „Funktsionalistlik maja. Eramu ja väike kortermaja“ (Monika Eensalu, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2013).

- 5.5.1. Võimalikult palju tuleb säilitada hoonete algupärasest substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale. Tuleb säilitada või vajaduse korral

restaureerida<sup>23</sup> hoonete algupärane arhitektuurne välisilme, lähtudes säilinud detailidest, arhiivandmetest, sama arhitekti või ajastu analoogidest. Säilitada ja vajaduse korral taastada tuleb hoonetüübile iseloomulik katusekattematerjal ja räästalahendus, algne voodrilaud või krohvitüüp (räästa ehiskonstruktsioonid, sarika-talaotsad jne), dekoratiivsed detailid (profileeritud piirdelauad, karniisid, krohviraamistused jne), algupärased avatäited, varikatused, sademeveesüsteemid jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb detailid teha samast materjalist, samade mõõtude, profiilide, kujunduse ja viimistlusega. Laudis ja vooderdusdetailid peavad olema hõõveldatud välispinnaga.

- 5.5.2. Katusekorruse (pööningu) võib üldjuhul välja ehitada olemasolevas mahus. Räästajoon tuleb säilitada olemasoleval kõrgusel. Katuseharja tõstmise võimalikkuse ja ulatuse üle otsustatakse hoone arhitektuursest lahendusest, olemasolevast katusekaldest ja kõrvalseisvatest hoonetest lähtudes. Katuseakende või -uukide lisamise võimalus otsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi olenevalt hoone arhitektuursest lahendusest. Üldjuhul tuleb uugid kavandada hoovi poole ning katuseaknad paigaldada ühes reas ja plokistamata.
- 5.5.3. Avatäited tuleb kavandada hoonega sobiva suuruse, kujunduse, jaotuse, profiilide ja avanemissuundadega ning sobivast materjalist. Algupärased avatäited tuleks väga väärtuslikel ja väärtuslikel hoonetel võimaluse korral restaureerida. Sobimatust materjalist ning sobimatu välisilmega aknad ja välisüksed tuleb välja vahetada arhitektuurset sobivate avatäidete vastu.
- 5.5.4. Hoone välispidine soojustamine on hoone ümberehitamine, millega kaasneb nõue korrastada kõik fassaadid. Ehitusprojekt peab seega lisaks soojustamisele käsitlema kogu hoone välisilme korrastamist, sealhulgas sobilikke avatäiteid, katusekatet, fassaadidekooi jt detaile. Soojustamise võimalikkuse üle otsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi sõltuvalt hoone arhitektuursest lahendusest ja väärtushinnangust. Dekoreeritud fassaade ei ole lubatud väljastpoolt soojustada. Hoonete väljast soojustamisel tuleb säilitada sokli, kivitrepikoja, räästakarniisi ja teiste arhitektuursete detailide iseloomulik eenduvus. Soojustamisel peab kasutama konstruktsiooniga sobivaid soojustusmaterjale. Säilitada tuleb avatäidete hoonele iseloomulik kaugus fassaadipinnast. Puitvoodriga puithoonetel tuleb aknad paigaldada fassaadipinnaga tasa, et ei moodustuks sellist tüüpi hoonetele sobimatuid aknapõski. Krohvi viimistlusega hoonetel sõltub akende paiknemissügavus arhitektuursest lahendusest. Sokli soojustamine tuleb kavandada terviklahendusena, vajaduse korral koos maa-aluse osaga ja vundamendi hüdroisoleerimisega. Sokkel tuleb kavandada kogu hoone perimeetril siledaks krohvituna ja värvituna. Siledaks lõigatud, lihvitud või klombitud paekivisokkel tuleb säilitada eksponeeritud kujul ning säilitada või taastada sokli rustika.
- 5.5.5. Katusekattematerjalina tuleb kasutada traditsioonilisi materjale, sõltuvalt hoone arhitektuursest lahendusest kas valtsplekki (või analoogi), keraamilisi katusekive, sindel- või laastukatust, asbestivaba lainelist ja väikesemõõdulist eterniitplaati või muud hoonega sobivat lahendust, madalakaldelise katuse puhul rullmaterjali. Korstnapitsid tuleb kavandada hoonele sobiva kuju ja viimistlusega.

---

<sup>23</sup> Restaureerimine üldplaneeringu tähenduses on parandus- või viimistlustöö, millega tagatakse ehitise või selle osade algupärase arhitektuurse seisundi säilimine, eemaldades vajaduse korral väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ja kihistusi ning taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel.



- 5.5.6. Värvilahendus tuleb kavandada hoonega sobiv ning värvimiseks kasutada traditsioonilisi värvitüüpe ja -toone. Üldjuhul tuleb kasutada õlipõhist värvitüüpi, krohvipindadel lubi- või silikaatvärvi. Kui hoone fassaadidel on säilinud suures ulatuses algupärast puitvoodrit ja vooderdusdetalle, siis on soovitatav selgitada värvisondaažiga välja ehitise algupärane värvilahendus.
- 5.5.7. Krohvimisel tuleb lähtuda algsele ligilähedasest koostisest ja pinnastruktuurist. Üldjuhul tuleb kasutada lubikrohvi või vähese tsemendisisaldusega lubikrohvi, soojustatud pindadel tugevdatud nn paks-krohvisüsteemi ja lubitsementkrohvi.
- 5.5.8. Välisseinte ventilatsioonivad tuleb kavandada sobiva paigutusega, avade väliskatted (ventilatsioonirestid) tasapinnalised, väikesemõõtmelised, neljakandilised ning värvitud seinapinnaga sama tooni.
- 5.5.9. Soovitatav on leida võimalused hoonete väärtuslike interjööride või interjööridetailide säilitamiseks. Lammutamisel tekkivad või kasutuseta jäävad ajaloolised ehitusdetailid tuleks anda taaskasutusse. Vajaduse korral tuleb konsulteerida spetsialistiga. Samuti tuleb teavitada ehitustööde käigus avastatud kultuuriväärtusega leidudest.

## **6. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue**

Parima arhitektuurse ja/või linnachitusliku lahenduse leidmiseks ning hea nüüdisaegse arhitektuurse taseme tagamiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlusi. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõude esitamise üle otsustatakse iga kord eraldi.

Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust kaalutakse kõigil juhtudel, mil kavandatakse linnachituslikult keskses kohas asuva või olulist avalikku huvi pakkuva ehitise ning iga eriti mahuka või silmatorkava ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist või suuremate ja kesksemate hoonestusalade planeerimist. Nõmme linnaosa üldplaneeringus ei ole arhitektuurivõistluse korraldamise vajadusega alasid eraldi nimetatud.

Arhitektuurivõistluse korraldamisel juhendatakse Eesti arhitektuurivõistluste juhendist.

## 7. HALJASTU

Nõmme linnaosas on kokku 801,4 ha haljas- ja rohealaid (ehk haljastut<sup>24</sup>; kuna Nõmme linnaosas on valdavad rohealad, siis kasutatakse sõna *roheala* edaspidi üldmõistena). Need moodustavad 27,4% linnaosa pindalast. Linnaosa rohealade suure osakaalu tingib see, et linnaosa asub Tallinna lõunapiiril, kus linna territooriumile ulatuvad mitme tasandi rohealad, nagu Pääsküla raba ja osa Männiku metsalaamast koos järvedega, Harku mets ja raba, Ülemiste järve ümbritsevad metsad ning rohekoridor piki Viljandi maanteed. Linnaosa rikkalikult haljastatud üldmuljet aitab luua ka väikeelamupiirkonna aedades ja ühiskondlike hoonete kruntidel kasvav kõrghaljastus, mille säilimine on tagatud eeskätt üldistes maakasutus- ja ehitustingimustes seatud krundi haljastatud pinna osatähtsuse nõude kaudu.

Nõmme linnaosa rohealad moodustavad süsteemse võrgustiku, mis koosneb elukohalähedastest haljastuselementidest, tänavahaljastusest, haljasaladest, linnametsadest (metsad, parkmetsad või metsapargid) ja rohekoridoridest, mis seovad Nõmme linnaosa naaberomavalitsuste ja teiste linnaosade rohealadega.

### 7.1. Ülelinnalised puhke- ja virgestusalad

Nõmme linnaosa on armastatud nii suvel kui ka talvel mitmekülgsete sportimise ja vaba aja veetmise võimaluste poolest. Samuti asub seal vaheldusrikkaid ja kõrgelt hinnatud jalutus-, matka- ja õpperadaid. Populaarsemad vaba aja veetmise kohad on Pääsküla raba, Nõmme-Harku liikumisrajad, Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala koos Nõmme spordikeskuse ja Glehni lossi kompleksiga, kus suur külastatavus on tekitanud juba looduskahjustusi.

Tagada tuleb olemasolevate rohealade regulaarne hooldus ja turvalisus. Linnale kuuluvate rohealade hooldus on jagatud keskkonna- ja kommunaal ameti ning linnaosa valitsuse vahel. Probleeme tekitab ka nn reformimata riigimaal ja riigimaal asuvate metsa- ja muude rohealade hooldus, puhkevõimaluste väljaarendamine ning nende tegevuste rahastamine. Sellesse kategooriasse kuuluvad näiteks Viljandi maantee äärsed metsad, Pääsküla raba, Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala jm rohealad. Nõmme-Mustamäe maastikukaitsealale on koostatud teemaplaneering, mille kaudu on määratletud asjaosaliste (kohalik omavalitsus, Riigimetsa Majandamise Keskus, kaitseala valitseja) kohustused. Teiste alade kohta selliseid kokkuleppeid pole. Nimetatud metsi on vajaduse korral hooldanud eeskätt linnaosa valitsus, kuid rahanappuse tõttu ei vasta hooldustase linnatingimustele ega taga jätkusuutlikku arengut. Seetõttu vajab võimalikult kiiret ja tõhusat lahendust riigi ja omavalitsuse koostöö nende metsaalade sihipäraseks hooldamiseks ja puhkevõimaluste väljaarendamiseks. Lahenduse võib anda see, kui kõikide linnametsade hoolduse korraldamine kuuluks ühe institutsiooni pädevusse. Kindlasti tuleb jätkata linna rohealade munitsipaliseerimist. Riigi omandisse võivad jääda need rohealad, mis võetakse riikliku kaitse alla.

Rohealade korrastamisel tehakse koostööd linnaosa ümbritsevate valdadega. Koos Saue vallaga korrastatakse Pääsküla jõe kaldaid ning Saku vallaga kavandatakse rajada virgestus- ja puhkealad Raku ja Männiku järve ümbrusesse. Sellel alal peab koostööd tegema ka Kaitseministeeriumiga, sest kavandatavad puhkealad asuvad riigikaitsealade ehitiste piiranguvööndis. Koos Harku vallaga jätkatakse Harku metsa ja raba puhkeala ning Nõmme-Harku liikumisradade võrgustiku arendust ja hooldust.

Üldplaneeringuga nähakse ette säilitada allnimetatud ülelinnalise tähtsusega puhke- ja virgestusalad ja neid edasi arendada.

<sup>24</sup> Tuginedes Tallinna haljastu tegevuskavas aastateks 2013–2025 (Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määrus nr 40) toodud haljastut puudutavate mõistete hierarhiale.

### **Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala**

Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala on rikas kaitsealuste objektide poolest ning maastikukaitseala metsad on ökoloogilisest, sotsiaalsest ja kultuurilisest aspektist väga väärtuslikud. Kuna neid alasid kasutatakse väga intensiivselt, siis kehtestas Tallinna Linnavolikogu teemaplaneeringu „Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine“<sup>25</sup>. Teemaplaneeringu eesmärk on kaitsta unikaalset Nõmme ja Mustamäe maastikku – Mustamäe nõlva, Nõmme liivikuid, allika-alasid ja suure rekreatiivse tähtsusega metsi –, seda uurida ja tutvustada, säilitada linnametsade elurikkust ning luua maastikueeldustele vastavad puhkevõimalused. Maastikukaitseala arendamisel tuleb lähtuda teemaplaneeringus kindlaks määratud põhimõtetest ja tingimustest.

### **Pääsküla raba**

Pääsküla raba on võetud kohaliku kaitse alla<sup>26</sup> ja selle kohta on koostatud „Pääsküla raba kaitseala kaitsekorralduskava aastateks 2015–2024“.

Kaitseala loomise eesmärk on säilitada lindude ja loomade eluruum ja pesitsuspaigad, luua õpilastele ja teistele loodushuvilistele võimalus tutvuda linnas tavapäratu looduskooslusega ning pakkuda linlastele matka- ja puhkevõimalusi.

Kaitseala arendamisel tuleb lähtuda kaitsekorralduskavast, kuid arvestada tuleb ka järgmiste põhimõtete ja tingimustega.

- Elamuala ja raba vahele tuleb jätta hoonestamata ala ehk kaitsetsoon ning uusarendused ei tohi laieneda raba alale.
- Puhkajate liikumise suunamiseks tuleb kasutada olemasolevaid teid. Lisaks võib rajada laudteid ja puukooremultsiga kaetud terviseradasid, kus saab liikuda jalgsi või jalgrattaga ning mis võimaldavad rabas korraldada õppematkasid või muid väiksemaid rahvaüritusi.
- Organiseeritud puhkamise korraldamiseks tuleb alale rajada puhkekohti ning väiksemaid puhke- ja spordiehitisi.
- Kaitseala külastajatele tuleb tagada avalikud parkimisalad, mis paiknevad puhkealale viivate juurdepääsuteede alguses ning on avalikus kasutuses ööpäev läbi.

Pääsküla raba keskkonna paremaks kaitsmiseks on üldplaneeringus tehtud ettepanek leida võimalusi kaitseala piiride laiendamiseks.

### **Harku mets ja raba**

Nõmme-Harku puhkeala on kogu aasta aktiivses kasutuses ning selle eesmärk on pakkuda linlastele spordi- ja puhkevõimalusi. Talvel kasutatakse piirkonda peamiselt suusatamiseks ning territooriumil on kokku ligikaudu 15 km ulatuses suusaradu. Suvel on radadel võimalik joosta, kõndida, jalgrattaga sõita ja tegeleda muu harrastusspordiga.

Harku mets ja raba, millest Tallinna linna territooriumil asub väga väike (< 12%) valdavalt metsailmeline osa, on eelkõige puhkeotstarbelise väärtusega. Harku mets ja raba on väga mitmekesine – Eestis esinevast 27 metsakasvukohatüübist on seal esindatud tervelt 20. Seega oleks piirkonna edasise arengu suunamiseks otstarbekas kogu alale koostada tegevuskava.

<sup>25</sup> Tallinna Linnavolikogu 19. veebruari 2015 otsus nr 32.

<sup>26</sup> Tallinna Linnavolikogu 3. oktoobri 2013 määrus nr 55.

Harku valla üldplaneeringus (lisaks ka 2018. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringus 2030+) on Harku mets ja raba määratud rohevõrgustiku tuumalaks (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine). Tuumala põhifunktsioon on Harku valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt õhusaaste sidumine, hapniku tootmine ja inimestele virgestusvõimaluste pakkumine. Inimmõju tõttu ei ole Harku mets ja raba elustiku seisukohast väärtuslik ala, kuid suuruse tõttu mõjub loomastiku tõmbekeskusena. Harku metsal on tähtis roll Tallinna rohelises vööndis ning seetõttu tuleb ala säilitada võimalikult terviklikuna. **Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta Harku mets ja raba nii Tallinna linna kui ka Harku valla territooriumil tervikuna kohaliku tasandi looduskaitse alla.**

**Tallinna linna territooriumile moodustati kaitseala Tallinna Linnavolikogu 28. jaanuari 2021 määrusega nr 1.** Kaitse alla võtmiste eelduste tuvastamiseks koostatud eksperdiarvamus (Timo Kark, 2018) soovitas kaitse alla võtta kogu Tallinna linna ja Harku valda jääva tervikliku roheala, kuid põhjendatuks peeti esialgu ka ainult Tallinna linna piiresse kaitseala moodustamist.

#### **Harku metsa ja raba kasutamist suunavad üldtingimused:**

- säilitada piirkond üldkasutatava puhkeotstarbelise rohealana;
- raba säilitamise eesmärgil on otstarbekas suunata kasutajate liikumist, rajades juurde kergliiklusteid, liikumisradu, puhkekohti ning väiksemaid spordi- ja puhkeehitisi;
- raba tervisliku seisundi ja loodusliku keskkonna säilitamiseks ei tohi enam muuta Harku raba veerežiimi, ei tohi rajada uusi kuivenduskraave ei rabasse ega metsa. Sellega tuleb arvestada nii teede kui ka radade rajamisel;
- Harku metsa ja raba külastajatele tuleb tagada avalikud parkimisalad, mis paiknevad puhkealale viivate juurdepääsuteede alguses ning on avalikus kasutuses ööpäev läbi.

#### **Viljandi maantee ja Ülemiste järve äärsete metsade kasutamist suunavad üldtingimused:**

- säilitada Viljandi maantee ja Ülemiste järve äärsed metsad avaliku puhke- ja virgestusalana, kuhu võib rajada kergliiklusteid, jooksu- või matkaradasid, puhkekohti ning väiksemaid spordi- ja puhkerajatiseid;
- avada Ülemiste järve äärne piirkond puhkeotstarbel nii suures ulatuses, kui seda võimaldab veeseadus;
- luua külastajatele avalikud parkimisalad, et vältida Viljandi maantee äärse metsaala kahjustamist.

1. septembril 2020 jõustus metsaseaduse täpsustus, mis sätestab: „Planeeringuga linna kui asustusüksuse rohealaks määratud alal kasvavat metsa ei tohi raiuda kohaliku omavalitsuse nõusolekuta. Raie kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega enne metsateatise esitamist.“

Eeltoodust tulenevalt ja toetudes ka Tallinna Linnavolikogu otsuse „Tallinna üldplaneeringute ülevaatamise aruande kinnitamine“<sup>27</sup> punktile 3.8, on nimetatud nõue lisatud Nõmme linnaosa üldplaneeringusse, täpsustades, et rohealadeks (sh rohekoridorideks) määratud aladel on lubatud metsa raie vaid Tallinna linna nõusolekul.

Linnaosa rohealadel on põhieesmärk säilitada looduskeskkonda (ökoloogiline funktsioon) ja pakkuda linlastele puhke- ja virgestusvõimalusi (rekreatiivne funktsioon). Metsade tulunduseesmärgil majandamine ei kuulu rohealade põhifunktsioonide hulka, kuid on lubatud

<sup>27</sup> Tallinna Linnavolikogu 24. jaanuari 2019 otsus nr 16.

maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel. Maakatastriseaduse<sup>28</sup> kohaselt on maatulundusmaa muu hulgas metsakasvatuseks kasutatav maa ja metsamajandusliku potentsiaaliga maa.

Linnaruumis on oluline keskkonda ilmetavat metsa kui kooslust rohealade põhieesmärkide täitmiseks järjepidevalt säilitada. Seetõttu ei ole linnade territooriumil suurepindalist lageraiet peetud sobivaks metsade uuendamise viisiks (see on mõistlikul määral põhjendatud valik intensiivselt majandatavates tulundusmetsades). Lageraie korral ei oleks linna rohealade põhieesmärkide järjepidev täitmine tagatud, kuna selle käigus likvideeritakse suurelt alalt kõik puud (peale üksikute säilik- või seemnepuude), mistõttu jäävad suured metsaosad mitmeks aastakümneks kõrgmetsata. Selline raie kutsub esile negatiivseid muutusi seda ruumi elukeskkonnana kasutanud taimestikule, loomastikule ja linnustikule ning sellesse võib negatiivselt suhtuda ka kohalik kogukond.

Kohalik omavalitsus võib raie kooskõlastamisel määrata lisatingimusi, tagamaks, et mõju linna rohealade teiste oluliste funktsioonide järjepidevale täitmisele oleks võimalikult väike.

Vajaduse korral võib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitada lisatingimusi raiele ka liigikaitselistel põhjustel.

Täpsemalt otsustatakse lisatingimuste rakendamise vajadus iga kord eraldi sõltuvalt majandatava metsa (metsaeraldiste) asukohast jm asjaoludest. Kuigi metsa majandamise kava koostamine ei ole metsaseaduse järgi kohustuslik, on linna territooriumil paiknevate metsade majandamiseks siiski oluline, et kohalik omavalitsus saaks kooskõlastamisel täpsemalt hinnata kavandatu sobivust ning metsa raie oleks täpsemalt läbi mõeldud ja sobiv.

Kuna linnametsadena kuuluvad Nõmme metsad ka kõrgendatud avaliku huviga alade hulka<sup>29</sup>, siis tuleb erinevate huvide vahel tasakaalu leidmiseks kaasata lisaks kohaliku omavalitsusega kooskõlastamisele ka kohalikke huvirühmi (kohalikud seltsid ja MTÜd, lähipiirkonna elanikud (eelkõige majandatava metsaga piirnevate kinnistute elanikud)). See aitab välja selgitada, kuivõrd on vaja rakendada tavapärasest erinevaid metsa majandamise võtteid ja lisatingimusi.

Linna metsade ökoloogiliste ja puhkeotstarbeliste väärtuste kõige parema ja järjepideva säilimise tagab see, kui metsade majandamisel rakendatakse valdavalt püsimeetsanduse võtteid<sup>30</sup>, kus piirduakse hooldus- ja valikraiega. Kaitsemetsade majandamisel<sup>31</sup> on väiksemal määral ning sobivas asukohas kasutatud vajaduse korral ka uuendusraiet, kus metsa uuendamine viiakse läbi võimalikult pika aja jooksul. Uuendusraie vajaduse korral on eelistatud järkudena tehtavat turberaiet aegjärgse või häilraiena (järkude vahe vähemalt viis aastat, soovitatavalt vähemalt kümme aastat), vähestel põhjendatud juhtudel<sup>32</sup> on kasutatud ka kitsast (kuni 30 m lai) ja võimalikult väikesepindalist (0,5–1 hektari suurune) ning metsa maksimaalselt hajutatult (mosaiikselt) paigutatud lankidega lageraiet.

Uuendusraie maastikku sobitumise ja väiksema visuaalse mõju eesmärgil on välditud liiga korrapärase kuju ja sirgete servadega raielanke (langi kuju peaks imiteerima looduslikke häiringuid). Alles on jäetud võimalikult rohkelt ning osaliselt grupiti seemne- ja säilikipuid

<sup>28</sup> Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup>.

<sup>29</sup> Tiheasustusalal ning elamute läheduses paiknevad metsad on tähtis osa linna elukeskkonna esteetilis-emotsionaalsetest väärtustest (miljööst). Sellest tuleneb ka suur avalik huvi selle väärtuse kestmise vastu.

<sup>30</sup> Vt ka Liina Remm, Liis Kuresoo jt. Teejuht püsimeetsandusse. Eestimaa Looduse Fond, 2020.

<sup>31</sup> Selles lõigus kirjeldatu tugineb Eesti kaitsemetsade (sh linnametsad) majandamise pikaajalisele praktikale ja heale tavale. Vt ka näiteks: August Örd. Kaitsemetsad ja nende majandamine Eestis. Tartu, 2000; Triin Amos, Lembit Maamets jt. Kaitsemetsade määramise ja majandamise juhend: metsanduse ja looduskaitse praktikutele. Tartu, 2004.

<sup>32</sup> Puistutes, kus muude raieviiside kasutamine on võimatu või ebaotstarbekas, näiteks on kasutatud kitsast lageraiet (veerraie) ühevanuseliste kuusikute uuendamiseks.

(vähemalt 15% vana metsapõlve elujõulistest puudest või vähemalt 20% algsest raie-eelsest tagavarast). Vanametsa osaline säilitamine tagab ka metsa vanuselise ja ökoloogilise mitmekesisuse. Säilikpuud ja nende rühmad eraldatakse ning märgistatakse enne raie tööde alustamist.

Alusmetsa raie (põõsaste ja järelkasvu mahaniitmist) ei ole puhkemetsades sobilikuks peetud. Lankide liitumine kavandati kitsalehistel lehtpuudel vähemalt 10 aastat, laialehistel puuliikidel ja okaspuudel 20 aastat. Raiel ja kokkuveol sobib kasutada väiksemaid ja kergemaid metsamasinaid, mis ei kahjusta metsamuldi ega tekita roopaid. Kahjustusi aitab vältida ka raie tööde teostamine külmunud pinnasega perioodil.

Üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud on sihtotstarbest tulenevalt (maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup>) avalikult kasutatavad, sh haljasala ja pargi maad (samuti maa, millelt ei taotleta kasumit). Selliste kinnistute metsi võib kasutada vaid puhke-eesmärgil ning hooldada püsimeetsana ökoloogilisi ja puhkeotstarbelisi väärtusi säilitades. Metsaseaduse § 3 kohaselt ei loeta metsamaaks metsaseaduse tähenduses ka haljasala ja pargi maad, st metsaseadusest tulenevalt puudub võimalus sellise sihtotstarbega kinnistutel metsi tulunduslikul eesmärgil majandada.

Suure loodusväärtusega metsad (või metsaosad) tuleb riigi ja linna maal kaitse alla määrata. Vääriselupaiga tunnustele vastavate metsaosade kaitse alla võtmine on metsaseaduse kohaselt nende tunnuste olemasolu korral riigi ja linna metsamaal kohustuslik.

2018. aastal tehti kaitsealuste liikide uuring ja looduse kaitseväärtuse eksperdi hinnang<sup>33</sup> Pilliroo tn 7 maaüksuse metsas ning määrati kinnistu üldplaneeringus rohealaks. Tuginedes uuringute ja eksperdi hinnangu tulemustele (paljude kaitsealuste liikide esinemine, mitmed vääriselupaiga tunnused, pikka aega inimtegevusest vähe mõjutatud jne), on põhjendatud selle kinnistu metsa kaitse alla määramine.

## 7.2. Asumisesed pargid

Pargid on linnakeskkonnas tähtsad rekreatsioonialad ning moodustavad ühe osa haljastute süsteemist. Enamasti on just pargid need, mis lõpetavad linna rohelisest võõndist lähtuvad rohekoridorid. Nõmme pere- ja väikeelamualade vahelised pargid (haljasalad ja parkmetsad) pole küll kuigi ulatuslikud, kuid täidavad oma puhkeotstarbelist ülesannet väga hästi.

Parkide kui puhkealade osakaalu suurendamiseks sobivat vaba territooriumi linnaosas napib. Kõikide olemasolevate linnaosa parkide säilimine on üldplaneeringuga tagatud ning on loodud võimalused siduda väikesed pargid ühtseks rohevõrgustikuks.

Tihedalt asustatud piirkondadesse tuleb rajada üldkasutatavaid mänguväljakuid jm puhkealasid, mis täidavad muu hulgas roheala funktsiooni.

Üldplaneeringu kohaselt on säilitatud kõik linnaosa pargid, nendest olulisemad on:

- 1) Vabaduse park (19,1 ha)
- 2) Sanatooriumi park (18,3 ha)
- 3) Võidu puiestik (9,6 ha)
- 4) Rännaku puiestik (1,8 ha)
- 5) Hiiu puiestik (4,2 ha)
- 6) Jannseni puiestik (3,7 ha)
- 7) Valdeku park (3,7 ha)
- 8) Oravamäe park (2,1 ha)

<sup>33</sup> Lauri Klein. Kaitsealuste imetaja-, linnu- ja taimeliikide uuring maaüksusel Pilliroo tn 7, Tallinn (Nõmme) ning ala looduse kaitseväärtuse eksperthinnang. Tallinn, 2018.

9) Lootuse puiestik (0,9 ha)

10) Õie puiestik (0,6 ha)

Nõmme linnaosas on seitse kaitsealust parki, mille kaitsekord on sätestatud kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskirjas<sup>34</sup>.

Olemasolevate ja perspektiivsete parkide ning väiksemate haljasalade territooriumid kajastuvad üldplaneeringu kaardil „Rohevõrgustik“. Nendele aladele võib rajada pargiga seonduvaid rajatise ja puhkeala teenindavaid või puhkefunktsiooniga seonduvaid väiksemaid ühekorruselisi hooneid, nagu pargiinventari hoidlad, suvekohvikud, hooajalised müügikohad või sporditarvete laenutused. Rekreatsiooni- ja spordiehitiste kavandamisel pargi maale tuleb nendega seotud parkimisvajadus lahendada pargiala säästvalt ning mitte ümbritseda rajatise piiretega. Uusi hooneid ei ole lubatud ehitada alla 0,5 ha suurustel haljakutel ja järgmistel rohealadel: Ilo park, Jannseni puiestik, Kiige park, Mai park, Oravamäe park, Pääsküla puiestik, Ravila park, Sanatooriumi park, Hiiu puiestik, Valdeku park, Võidu puiestik<sup>35</sup> ja Õie puiestik. Kavandatav (ehitus)tegevus pargis tuleb enne kooskõlastada pargi haldaja või kaitseala valitsejaga. Haljastuse kavandamisel tuleb lähtuda Tallinna vastavatest õigusaktidest ja Eesti Vabariigi standarditest.

Vabaduse park, mis asub Nõmme linnaosa geomeetriselises keskmes, on üldplaneeringus kavandatud linnaosa kõige pidulikumaks ja kogu linnaosa elanikkonda liitvaks avalikuks ruumiks. Üldplaneering teeb ettepaneku rajada olemasoleva kõlakoja juurde maastikku sulanduva ja puud maksimaalselt säilitava lahendusena laululava või kontserdikoht. Selles pargis võiksid toimuda ka kõikvõimalikud avalikud üritused, nagu perepäevad, laadad ja seminarid. Kavandada tuleb selleks sobiv taristu.

Laste mänguväljakutega asumiparkide tarbeks on reserveeritud haljasalad Toome põik 12, Lootuse pst 25 ja 27b kinnistu vahel ning Sõnajala tänava ja Päikese puiestee nurgal. Suuremateks üldkasutatavateks haljastuteks on määratud Raba tn 27 (Rännaku puiestik), Kalda ja Hommiku tänava metsatukad. Mitu laste mänguväljakut on planeeritud Nõmme-Mustamäe maastikukaitsealale.

Lisaks on reserveeritud parkide tarbeks kõrghaljastatud alad Pärnu mnt 284 ja 288 kinnistu vahel, Ränduri ja Raudtee tänava vahel, Vabaduse pst 205a kinnistu ümber ja Pärnu mnt 540 ja Pärnu maantee vahel. Kuigi asukoha tõttu – üks suure magistraaltänava ääres ja teised raudtee vahetus läheduses – ei ole need alad vaikseks puhkuseks soodsad, annavad need siiski võimaluse nautida kodulähedast pargikeskkonda.

Paljudesse Nõmme parkidesse on rajatud küll eri tasemel mänguväljakud, kuid pargid ise on korrastamata. Lähitulevikus ongi plaanis rekonstrueerida Ravila, Õie, Ilo, Oravamäe, Valdeku ja Kiige park ning Lootuse puiestik.

Uute ja rekonstrueeritavate parkide detailsem kujundus töötatakse välja haljastusprojekti raames.

Olulise osa Nõmme pargialadest moodustavad haiglate territooriumidel asuvad pargid: Sanatooriumi park, Hiiu pargi osa Nõmme haigla territooriumil, onkoloogia- ja hematoloogiakliiniku juures asuv park jne. Märkimisväärse ökoloogilise väärtusega puistud on ka koolide, lasteaedade ja teiste ühiskondlike hoonete ümber.

Paljud haiglad on reformide käigus likvideeritud ning kõne alla võib tulla ka mõne kooli või lasteaia sulgemine. Nende ja teiste analoogilise kasutusega hoonete üleminekul teisele valdajale tuleb säilitada maakasutus (avalike teenuste maana) üldplaneeringus määratud kujul ning leida

<sup>34</sup> Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006 määrus nr 64.

<sup>35</sup> Võidu tn 16 kinnistul on lubatud laiendada olemasolevat staadionihoonet.



hoonetele sobiv kasutus (haigla, kool või muu lasteasutus, spordiehitus, vabaajakeskus, raamatukogu jm). Kui aga seda mingil põhjusel ei ole võimalik teha, siis ei tohi hooneid ümbritsevaid heakorrastatud haljasalaid sulgeda, vaid tuleb tagada nende säilimine avalikkusele avatud parkidena, sest need moodustavad olulise osa Nõmme haljastute süsteemist.

### **7.3. Tänavaja parklahaljastus**

Tänavahaljastusena käsitletakse tänavaaerialal (liiklusalal) või sellega vahetult külgneval alal (tänaväärsetel kinnistutel) paiknevat haljastust, mis võib koosneda puistest, üksikpuudest, põõsastikust või murupinnast.

Tänavahaljastus aitab ühendada linnaosa rohevõrgustiku osi, on barjääriks sõidu- ja kõnnitee vahel või tänavaja eluhoonete vahel, vähendab magistraaltänavatel tuulekoridoride teket, summutab müra, parandab õhukvaliteeti ning aitab leevendada kliimamuutuste mõjusid. Tänavahaljastus kujundab tänavaruumi, luues hubasust ja andes tänavatele inimlikuma mõõtme.

Tänavahaljastuse täiendamise või rajamise võimalused on Nõmmel väikesed, sest enamik tänavaid on selleks liiga kitsad, kuid tänavatele annab halja ilme kruntidel kasvav kõrghaljastus. Tänavahaljastuse tagamiseks ei tohi uushoonestus tulla ettepoole olemasolevast ehitusjoonest ning krundil tuleb säilitada või taastada tänaväärne kõrghaljastus. Kui tänavale on iseloomulik sõidutee ja kruntide vaheline haljasriba, tuleb see säilitada.

Olemasolev tänavahaljastus säilitatakse. Kohtades, kus tänavate laiuse ja tehnorajatiste paigutuse tõttu on võimalik, suurendatakse tänavahaljastuse hulka ja võimaluse korral rajatakse ka taskuparke.

Üldplaneeringu kaardil „Rohevõrgustik“ on skemaatiliselt tähistatud säilitatava või tulevikus võimaluse korral täiendatava tänavahaljastusega tänavad. Nende puhul tuleb tänavaaehituse- või rekonstrueerimisprojekti, naabrusse koostatava detailplaneeringu või iseseisva tänavahaljastusprojekti raames säilitada olemasolev ja kavandada võimaluse korral uut tänavahaljastust. Tänavahaljastuse projekteerimine ja rajamine peab toimuma kogu liiklusalal või külgneva suurema ehitise projekteerimise ja ehitamisega samal ajal.

Tänavahaljastuse põhiline ja traditsiooniline komponent on puud, kuid sõltuvalt konkreetsest asukohast võib haljastus koosneda ka põõsastest ja murualadest ning külgnevate maa-alade haljastusest. Haljastuse rajamise võimalused on tänavati erinevad, mistõttu tuleb igal konkreetsel juhul valida õiged liigid ja sordid. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on koostöös linnaosade valitsuste haljastusspetsialistidega koostanud istutuste kava, mille alusel määratakse tänavamaa-alade iga-aastase täiendusistutuse konkreetsed asukohad ja tingimused.

Tänavahaljastus mängib piirkonna miljöö kujundamisel väga olulist rolli, seetõttu tuleb seda maksimaalselt säilitada ja väärtustada, vajaduse korral täiendada ja rajada uut. Allee tuleb rekonstrueerida, kui 2/3 esialgsetest puudest on hävinud või on väheväärtuslikud ning määratud likvideeritavaks.

Tänavaruumi planeerimisel tuleb võimaluse korral paigutada olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud haljasalade alt sõidu- ja kõnniteede alla, et luua või säilitada olemasolevale ja kavandatavale kõrghaljastusele kasvutingimused. Vajaduse korral tuleb planeerida puudele kasvutingimuste loomiseks ja säilitamiseks tugipinnast või -müüre. Kohtadesse, kuhu puud istutada ei saa, tuleb kavandada põõsaste lausistutust, eelistades kiirekasvulisi ja vähenõudlikke liike. Tänavahaljastuse kavandamisel peab lähtuma Tallinna õigusaktidest.

Parklate kujundamisel ja sinna haljastuse kavandamisel tuleb lähtuda õigusaktidest ja standarditest. Parklad tuleb jagada haljastusega kuni 10 autokohaga osaks. Vahetult elamukruntidega külgnevad suuremad parklad (nt äri- või ettevõtluspiirkondades) tuleb

eraldada elamukruntidest puude ja põõsastega haljastatud puhvertsooniga. Parklatesse tuleb jätta lumelükkamisteed ja -ladustamisalad, kuhu haljastust mitte kavandada. Parklate planeerimisel tuleb eelistada vett läbilaskvaid katteid, et tagada sademevee immutamine pinnasesse ja vee säästlik kasutamine haljastuse hooldusel. Samuti peab arvestama puude juurestiku kaitsealaga, kus on keelatud juurestikku kahjustada. Kaitsealale kõvakatte, äärekivide, tehnorajatiste või ehitiste planeerimisel peab võtma meetmeid, et vältida juurestiku kahjustamist.

#### **7.4. Rohekoridorid**

Linna rohevõrgustiku toimimise tagab rohealade liitmine rohekoridoridega ühtseks kogu linna haaravaks süsteemiks. Rohekoridorid koos tänavahaljastusega loovad nii ökoloogilise kui ka rekreatiivse sidususe.

Rohekoridor on mitmesuguse suurusega looduslikest ja poollooduslikest kooslustest (metsatukk, soo, istandik, hekk, haljasala jm) koosnev ribajas kompensatsiooniala kultuurimaistus.

Rohekoridori minimaalne laius peab olema vähemalt 50 m, et tagada haljastuseks vajaliku maa-ala olemasolu ja rohekoridori ökoloogiline toimimine. Kui olemasolev linnaehituslik olukord ei võimalda tagada 50 m laiust rohekoridori, lahendatakse iga olukord eraldi ja põhjendatud juhtudel võib rohekoridori laius olla mõnevõrra väiksem. Rohekoridori toimimiseks vajaliku maa-ala ulatust täpsustatakse ehitusprojekti või detailplaneeringu koostamise käigus.

Üldplaneering näeb ette säilitada või rajada rohekoridorid järgmistes piirkondades:

- 1) Kivinuka metsa ja Lossi tänava lodumetsa ühendus;
- 2) Mustamäe metsa lääneosa ja Mustamäe metsa ühendus piki Trepri tänavat;
- 3) Harku raba ja selle kaguosa ühendus;
- 4) Veskimöldre rohekoridor;
- 5) Harku raba kaguosa ja Pääsküla prügilala ümbruse roheala ühendus;
- 6) Männiku puhkeala ja Raudalu metsa ühendus;
- 7) Pääsküla jõe rohekoridor.

Nõmme linnaosas on rohevõrgustiku konfliktaladeks rohekoridoride ja magistraaltänavate ristumiskohad. Tulevikus on võimalik rohekoridoride sidusust sellistes kohtades parandada, kui rajada kergliikluse tunnelid või sildu, planeerida mitmerindelise tänavahaljastust ning näha ette väikeloomade tunnelid või ökodukke.

Üldplaneeringu kaardil „Rohevõrgustik“ on esitatud olemasolevad ja perspektiivsed rohekoridorid ning rohekoridoride konfliktalad.

#### **7.5. Rohevõrgustiku arengualad**

Need piirkonnad on olemasolevad rohealad, mis kavandatakse jätta osaliselt terviklikeks rohealadeks ka tulevikus. Rohevõrgustiku arengualadel on prioriteet loodusväärtuste säilitamine. Alade hoonestamise ulatus määratakse kindlaks, lähtudes detailplaneeringu koostamise käigus tehtavatest keskkonnauuringutest (puistu, taimestiku, loomastiku, linnustiku, elupaigatüüpide jms uuringud). Arengualadel tuleb detailplaneeringute koostamisel tagada toimiv rohevõrgustiku sidus ümbritsevate rohestruktuuridega. Väärtuslikud metsaosad tuleb säilitada suuremate terviklike aladena, mis määratakse üldjuhul avalikku kasutusse. Selleks tuleb lisaks üksikpuude hindamisele inventeerida ka metsaosad, et määrata kindlaks, millised puude rühmad ja metsaosad kuuluvad terviklikult säilitamisele ning millised metsaosad ja kui suures mahus on võimalik hoonestada. Alade osalise hoonestamise

linnaruumiliseks lähtepunktiks on ka põhimõte, et perspektiivne hoonestus koondub olemasolevate ja kavandatavate tänavate äärde.

Alade hoonestamisel on krundi minimaalsuurus 1500 m<sup>2</sup>.

## 7.6. Kalmistud

Nõmme rohealadele on rajatud kolm kalmistut: Liiva, Hiiu-Rahu ja Rahumäe ning kõik need on kasutatavad ka pargina.

- **Liiva kalmistu** (pindala 90,5 ha) on Tallinna suuruselt teine kalmistu. Liiva kalmistu territoorium koosneb kahest eraldiseisvast maa-alast kahel pool Valdeku tänavat. Aadressil Kalmistu tee 34 asuvad kontor ja kabel. Raku aleviga külgneval alal (Valdeku tn 134) hooneid ei ole. Liival toimub Tallinna kalmistutest kõige enam matuseid aastas. Lähiaastatel on oodata suurenevat vajadust uute hauaplatside järele, kuna põhilise maetute kontingendi moodustavad Lasnamäe ja Haabersti linnaosa elanikud, kellel ei ole (veel) perekonna hauaplatsi. Nõmme linnaosa üldplaneeringu raames laiendatakse kalmistu territooriumi endise linnale kuulunud reservmaa arvelt. Kalmistule juurde taotletav territoorium on planeeritud säilitada parkmetsana. Kalmistu pindala suureneks 45,9 ha võrra. Kahjuks ei ole osa sellest maa-alast võimalik elamute ja veekogude läheduse tõttu kalmistuna kasutusele võtta. Siiski on Liiva kalmistu laiendamine kalmistuga piirnevate alade arvelt linna jaoks optimaalseim võimalus saada juurde hauaplatse, kuna seal ei ole vaja rajada kogu ulatuses täiesti uut taristut.
- **Rahumäe kalmistu** (pindala 33,0 ha) on Eestis üks mälestisrikkamaid kalmistuid. Paljusid kalme on kujundanud ja neile hauatähised loonud tuntud Eesti arhitektid ja skulptorid. Siia on maetud palju väärikaid ühiskonna- ja kultuuritegelasi. Praeguseks on kalmistu enam-vähem täis maetud ning seda laiendada ei ole võimalik. Kuna aasta-aastalt suureneb tuhastamiste arv ning praeguseks on selle osakaal matmistoimingutest üle 25%, siis tuleks tulevikus kaaluda siia kolumbaariumi (urnimüüri) ehitamist.
- **Hiiu-Rahu kalmistu** (pindala 2,2 ha) on Tallinna surnuaedadest väikseim. Praegu on kalmistule võimalik mätta vaid pereplatsidele ja akteeritud kohtadele. Üks võimalus kohti juurde saada on ehitada kalmistule kolumbaarium.

## 7.7. Rekultiveerimise teel saadavad rohealad

### Pääsküla prügila

Prügila suleti 2006. aastaks ning prügila territooriumi rekultiveerimiskava näeb ette ligikaudu 30 aastat järelevalveaega (sõltub seirest ja järelhooldusest), mille jooksul tuleb vähendada ala keskkonnoahtlikkust. Senikaua ei tohi ala hoonestada, kuid tulevikus võib territooriumi kasutusele võtta puhkealana (nt rajada alale suusanõlvad, ratta- ja terviserajad). Juba stabiliseerumisperioodil ja ka hiljem puhkefunktsiooniga paralleelselt on võimalik prügilat teatud tingimustel osaliselt kasutada ka taastuenergia tootmiseks (rajades näiteks päikeseelektrijaama). Puhkeala ühe osa moodustab Pääsküla jõgi, mis oli Pääsküla prügila nõrgvee tõttu üsna reostunud. Praeguseks on prügila suletud ja veekvaliteet tuntavalt paranenud. Jõgi vajab veelgi puhastamist, mida tehakse koostöös Saue vallaga.

### Männiku järvistu

Oluline eesmärk on korrastada alal Männiku järve, Raku järve ja Väikejärve ümbrust ning kujundada sinna kaevetööde lõpetamise järel mitmekülgne puhkeala (rannapuhkus, piknikualad, vee- ja motosport jne). Järved jäävad Nõmme linnaosa ja Saku valla territooriumile ning järvistut korrastavad kaks omavalitsust ja Kaitseministeerium koostöös.

Saku vald on Valdeku karjääri rekultiveerinud ning piirkond on võetud puhkealana kasutusele.

Kuna Saku valla territooriumil paiknevad riigikaitse ehitised, Männiku harjutusväli ja Männiku linnak, mille piiranguvööndid ulatuvad ka Nõmme linnaosa territooriumile, siis peab puhkeala arendamisel ja kasutamisel arvestama riigikaitse ehitistega seotud piiranguid ning tegema koostööd Kaitseministeeriumiga, arvestades nende seatud tingimustega. Harjutusväljaga külgnevaid alasid ei ole võimalik puhkealana kasutusele võtta, kui kavandatav tegevus ohustab riigikaitse ehitist või vähendab riigikaitse ehitise töövõimet.

Aspekt, millega peab arvestama, on harjutusväljalt lähtuv mürahäiring. Riigikaitse tegevusest lähtuvat müra tuleb mõõta või modelleerida, et selgitada välja harjutusväljakuga külgnevatele aladele puhkeala kavandamise võimalikkus. Lisaks tuleb võtta meetmed, et välistada puhkealal viibijate sattumine harjutusväljale.

Üldplaneeringuga määratud rohealad kattuvad Tallinna-Saku liivamaardlaga, mida ei ole maavara väljamise eesmärgil kasutusse võetud ega ole üldplaneeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsena. Ala on võimalik määratleda mäetööstusmaana pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktides sätestatud korras.

Puhkealade rajamine karjäärade kallastele eeldab ka osa liivavaru kasutamata jätmist. On soovitatav mitte laiendada Raku järve piirkonnas kaevandamist Raku järve ja Viljandi maantee vahelisele metsaalale enne, kui muudelt aladelt on liivavarud ammendatud.

Tööstusalade laienemine alale pole soovitatav. Olemasolevad tööstusalad tuleb korrastada ja nende tegevussuunad peavad olema keskkonnaohutud, eelkõige ei tohi tegevus kujutada ohtu põhja- ja pinnaveele.

Männiku järve kasutamisel puhkeotstarbeks tuleb kinni pidada veeseaduses ja looduskaitseaduses kehtestatud piirangutest.

## 8. SOTSIAALNE TARISTU

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade Nõmme linnaosa sotsiaalhoolekande- ja tervishoiuasutustest, üldhariduskoolidest, lasteaedadest ja huvikoolidest ning kultuuri- ja spordiasutustest. Antakse suunised, millest lähtuda, kui mõni avalikkusele mõeldud asutus tegevuse lõpetab või mõni hoone jääb ajutiselt kasutuseta. Üldplaneeringus on määratud avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide alasad, kuhu saaks vajaduse korral uusi vastava funktsiooniga hooneid rajada.

Lisaks annab üldplaneering võimaluse erandjuhul kaaluda ka rohealaks määratud aladele üksikute suuremate ühiskondlike hoonete (koolid, lasteaiad, loodushariduskeskused jms) rajamist. See võimalus selgitatakse välja keskkonnaalaste uuringute põhjal.

### 8.1. Sotsiaalhoolekanne

Tallinna Lastekodu Nõmme keskus (Vana-Pärnu mnt 9a) on ülelinnaline asutus, mis ei ole seotud linnaosa teeninduspiirkonnaga. Seal elab lapsi ja noori eri linnaosadest. Tallinna Lastekodu Nõmme keskus koosneb ema ja lapse turvakodust, kus osutatakse ajutist ööpäevaringset abi ja varjupaigateenust ohtu sattunud, lastega emadele, elamispinnata jäänud rasedatele ning perevägivald all kannatajatele.

Lisaks tegutseb Nõmme linnaosas kaks perekodu: Tallinna Lastekodu Pihlaka maja (Pihlaka tn 1b) ja Tallinna Lastekodu Künni maja (Künni tn 9).

Juurde oleks vaja perekodusid, et tagada lastekodulastele perelähedased elamistingimused.

Lisaks Nõmme Linnaosa Valitsuse tööle laste hoolekande tagamisel tehakse koostööd ka Nõmmel tegutsevate mittetulundusorganisatsioonidega:

- Rahumäe jaamahoones (Pärnu mnt 288b) tegutseb laste mängujaam, mida haldab MTÜ Liikumispuuetega Laste Tugiühing. See pakub puuetega lastele ja noortele võimalusi osaleda mitmesugustes tegevustes ning abistab neid igapäevategevustega toimetulekul;
- laste päevakeskus (Pihlaka tn 1) on toimetulekuraskustes perede lastele ja riskilastele arendamiseks ja nõustamiseks loodud asutus, kus pakutakse õpiabi, vaba aja sisustamist, arendatakse sotsiaalseid oskusi jne.

Nõmmel jäi õpilaste arvu vähenemise tõttu vabaks Pihlaka tänava neljakorruseline koolimaja (Pihlaka tn 12), kuhu rajati Nõmme Sotsiaalmaja. Seal paikneb 34 ühe- ja kahetoalist korterit, kus elavad abielupaarid või üksikvanurid. Lisaks paikneb seal 15-kohaline pansionaat, mis on mõeldud pidevat hooldust vajavatele inimestele. Sama hoone IV korrusel asub Männiku raamatukogu. Hoones on ümbruskonna elanikele avatud saun, spordisaal ja jõusaal.

Nõmmel tegutseb kaks ühiselamutüüpi sotsiaalmajutusüksust: Tallinna Sotsiaaltöökeskuse Männiku üksus (Männiku tee 92) ja Kauge üksus (Kauge tn 4).

### 8.2. Tervishoiuasutused

Nõmme linnaosas paiknevad mitme suure haigla kliinikud:

- sihtasutuse Põhja-Eesti Regionaalhaigla onkoloogia- ja hematoloogiakliinik (Hiiu tn 44);
- Aktsiaseltsi Lääne-Tallinna Keskhaigla asutustest Nõmme polikliinik (Jaama tn 11);
- SA EELK Tallinna Diakooniahaigla (Hiiu tn 42).

Endises Nõmme hooldushaigla hoones (Lõuna tn 50) asub hooldekodu, mille moodsalt hubastes ühe-, kahe- ja kolmekohalistes tubades on sada voodikohta. Analoogilise kasutusega hoonete üleminekul teisele valdajale tuleb säilitada maakasutus (avalike teenuste maana) üldplaneeringus määratud kujul ning leida hoonetele sobiv funktsioon (haigla, kool, lasteasutus, spordiehitus, vabaajakeskus, raamatukogu jm). Kui aga seda mingil põhjusel ei ole võimalik

teha, siis ei tohi hooneid ümbritsevaid heakorrastatud haljasalaseid sulgeda, vaid tagada maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus nende säilimine avalikkusele avatud parkidena.

Nõmme linnaosas tegutseb kuus perearstikeskust asukohaga Jaama tn 11, Hiiu tn 39, Pärnu mnt 289a, Põllu tn 63, Raudtee tn 64 ja Pärnu mnt 321.

Lähiaastatel on plaanis Põllu tn 63 // Sanatooriumi tn 2 kinnistul asuvad garaažid rekonstrueerida ja rajada perearstikeskus, apteek ja hambaravikliinik.

### 8.3. Koolieelsed lasteasutused

Nõmme linnaosa koolieelsete lasteasutuste võrgustik (lastesõimed, lasteaiad, lasteaed-alkkoolid) on põhiosas välja arendatud ja pärineb nõukogude ajast. Selle tulemusena on Nõmmel pikaajaliste traditsioonidega, väljakujunenud ja elanikkonnale tuntud kodulähedased lasteaiad, kus on käinud juba mitu põlvkonda Nõmme elanikke.

Nõmme linnaosas on kokku 12 lasteaeda, neist 11 munitsipaallasteaeda ja 1 eralasteaed.

Tallinna Haridusameti hallatavad munitsipaallasteaiad:

- 1) Rännaku lasteaed (Rännaku pst 28);
- 2) Raku lasteaed (Piibri tn 12);
- 3) Männiku lasteaed (Valdeku tn 97);
- 4) Lauliku lasteaed (Kivimäe tn 17);
- 5) lastesõim Mõmmik (Metsa tn 38);
- 6) lastesõim Hellik (Vabaduse pst 38a);
- 7) lasteaed Rabarüblük (Raba tn 10);
- 8) lasteaed Nõmmekannike (Vabaduse pst 135a);
- 9) lasteaed Männimudila (Saha tn 19);
- 10) lasteaed Kraavikröll (Kraavi tn 10 ja Pihlaka tn 10);
- 11) lasteaed Kaseke (Kaskede pst 22).

Nõmme linnaosa munitsipaallasteaedades on kokku 68 rühma ligikaudu 1500 kohaga, sh üks erivajadustega laste rühm, kus on 12 kohta.

Eralasteaedadest tegutseb aadressil Pargi tn 16 lasteaed Midrimaailm.

Tallinna demograafiliste muutuste ja võimaliku uuselamuehituse koostoimel jääb linnaosa rahvaarv stabiilseks või suureneb õige vähe. Tallinna koolieelsete munitsipaallasteasutuste arendamise programmi 2013–2021 „Lasteaiakoht igale lapsele“<sup>36</sup> järgi on Lootuse puistee äärde või Kalda tänavale kavandatud üks lasteaed. Samuti on mitmes lasteaias kavas vabu ruume kasutusele võtta või mitu lasteaeda tervikuna renoveerida. Selle tulemusena kasvab kohtade arv linnaosa koolieelsetes lasteasutustes, rahuldades nii demograafilisest olukorrast kui ka vahepealsest intensiivsest elamuehitusest põhjustatud ajutist vajadust.

### 8.4. Üldhariduskoolid

Põhikooli- ja gümnaasiumiseaduse alusel on kohalik omavalitsus kohustatud tagama õppimisvõimalused igale kooli teeninduspiirkonnas elavale koolikohustuslikule lapsele. Selle kohustuse täitmiseks tegutseb Tallinna Haridusameti andmetel Nõmme linnaosas seitse kooli: viis munitsipaalkooli ning kaks erakooli. Tallinna Muusikakeskkool (Vabaduse pst 130) lõpetab Nõmmel tegevuse ning kolib kesklinna Pärnu maanteele rajatavasse uude hoonesse koos Tallinna Balletikooli ja Georg Otsa nimelise Tallinna Muusikakooliga.

Tallinna Haridusameti hallatavad munitsipaalkoolid:

<sup>36</sup> Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 4. aprilli 2013 määrusega nr 23.

- 1) Kivimäe põhikool (Leegi tn 14);
- 2) Nõmme põhikool (Raudtee tn 68);
- 3) Rahumäe põhikool (Vabaduse pst 50);
- 4) Pääsküla kool (Vikerkaare tn 10 // Põllu tn 109);
- 5) Nõmme gümnaasium (Raudtee tn 55 ja 77, plaanis 2023. aastal lahutada kaheks eraldi kooliks).

Erakoolid:

- 1) Nõmme erakool (Idakaare tn 5);
- 2) Püha Johannese kool (varem Tähe tn 2, uus aadress Kivimäe tn 25).

Ühes gümnaasiumis ja neljas põhikoolis on kokku 2600 õpilaskohta, mis Tallinna Haridusameti hinnangul rahuldavad piirkonna vajaduse.

Väga suurt rolli Tallinna koolivõrgus mängib linna sisenev õpiränne, mille osatähtsus Nõmme munitsipaalkoolide gümnaasiumiastmes on ligikaudu 30%. Tähelepanu väärib, et Nõmme linnaosas on gümnaasiumi klassikomplektid keskmiselt väiksemad kui põhikooli klassikomplektid. Sellest nähtub, et põhikooliastmes eelistavad lapsevanemad kodulähedasi turvalise kooliteega koole.

Tallinna munitsipaalüldhariduskoolide võrgu korrastamise kava 2013–2021 kohaselt on kaks peamist suunda gümnaasiumihariduse kontsentreerimine ja põhikooli õpilaskohtade kasvava nõudluse rahuldamine.

Suletud üldhariduskoolid, lasteaiad ja nende territooriumid tuleb üldjuhul reserveerida juhuks, kui tulevikus tekib vajadus neid uuesti samas funktsioonis kasutusele võtta.

### **8.5. Huvikoolid**

Nõmme linnaosas tegutseb kaks munitsipaalhuvikooli (Nõmme muusikakool ja Tallinna Nõmme noortemaja) ja üks erahuvikool (Midrimaa huvikool). Huvikoolides pakutakse õpilastele tegevust ringides. Peamised tegevusvaldkonnad on muusika, kunst, tants, loodus, tehnika, teater ja sport. Toimuvad ka väikelaste ringid ja täiskasvanuile korraldatakse kursusi Nõmme kultuurikeskuses.

### **8.6. Kultuuriasutused**

Nõmme keskuses tegutseb Nõmme Linnaosa Valitsuse hallatav asutus Nõmme Kultuurikeskus (Turu plats 2). Kultuurikeskus on kogu nädala aktiivses kasutuses.

Kirjanikepaari Artur Adsoni ja Marie Underi 1933. aastal ehitatud majas Nõmmel (Väikese Illimari tn 12) tegutseb Eesti Teaduste Akadeemia Underi ja Tuglase Kirjanduskeskus.

Ajaloolise Nõmme raudteejaama ühes tiivas (Jaama tn 18) tegutseb Nõmme muuseum.

Nõmmel paiknevad Nõmme (Raudtee tn 68), Pääsküla (Pärnu mnt 480a) ja Männiku haruraamatukogu (Pihlaka tn 12), mis on Tallinna Keskraamatukogu struktuuriüksused.

### **8.7. Sport ja liikumisharrastus**

Nõmme linnaosas paiknevaid suuremaid spordiehitisi ja -rajatisi haldavad Nõmme Spordikeskus (Külmallika tn 15a), Tallinna Spordihall ja eraõiguslikud institutsioonid. Nõmme Spordikeskuse alla kuuluvad ka Hiiu staadion (Pidu tn 11), Mustamäe suusahüppetorni (Vana-Mustamäe tn 16), Nõmme välibasseinid (Külmallika tn 15) ning Harku ja Nõmme liikumisrajad. Teemaplaneering „Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine“ näeb ette Mustamäe suusahüppetorni kompleksi arendamist. Tallinna Kultuuri- ja Spordiameti hallatava asutuse Tallinna Spordihalli struktuuriüksustest paiknevad Nõmme linnaosas Nõmme ujula (Vabaduse pst 156) ja Nõmme kergejõustikumaja. Avalikke võrk- ja

korvpalliväljakuid ja Valdeku saun-sportihoonet (Valdeku tn 13) haldab Nõmme linnaosa valitsus.

Nõmme gümnaasiumi krundil (Raudtee tn 73) paikneb spordihoone.

Rahu tn 3 ja 4 paikneb Nõmme tennisekeskus, mis saab välisväljakutele lisaks lähiaastail uue sisehalli.

Männiku staadion (Võidu tn 16) on üks suuremad linnaosas asuvaid eraspordiasutusi. See on jalgpalliklubi FC Nõmme United kodustaadion. Teine on Sõbra spordihoone (Sõbra tn 61), kus toimuvad peamiselt tennise-, pallimängu- ja võimlemistreeningud.

Nõmme linnaosas paiknevad 16 avalikku linnaosa valitsuse hooldatavat spordiväljakut, 2 ekstreemspordiväljakut ja 35 mänguväljakut. Spordi- ja mänguväljakute asukohad on näidatud kaardil „Sotsiaalne taristu“.

Üldplaneeringu kohaselt säilitatakse Nõmme linnaosas olemasolevate spordihoonete ja -rajatiste asukohad. Tulenevalt linnaosa hoonestusest ja vabade hoonestatavate rekreatsioonialade puudumisest on vaja need alad ka tulevikus säilitada põhiliselt spordi- vm vaba aja veetmise võimalusi pakkuvate ehitiste tarbeks, sõltumata kinnistu omandivormist. Nende alade muutmine detailplaneeringuga mõneks muuks, senisest kasutusest märkimisväärselt erinevaks otstarbeks (nt elamu- või ärihoonete ehituseks) ei ole üldjuhul vastuvõetav.

Üldplaneeringus tehakse ettepaneku rajada spordihoone Raudtee tänava äärde olemasolevate Värsi tänava garaažide asemele. Üldplaneeringu kohaselt sobib uute vaba aja veetmise ja spordihoonete rajamiseks Hiiu elevaatori ala, kuhu rajatavad hooned saaksid toimida koos Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala terviseradade võrguga.

### **8.8. Noortekeskused**

Noortekeskus pakub noortele arendavaks tegevuseks tingimusi, mis võimaldab neil oma vaba tahte alusel tegutseda väljaspool perekonda, õppekava ja tööd, oma kodu lähedal. Noortekeskus on piirkondliku noorsootöö peamine korraldaja. Samuti pakub noortekeskus mitmesuguseid teenuseid: klubisid ja kursuseid, noorteüritusi, spordivahendite laenutust, noorteprojekte ja -programme, piirkondlikke laagreid jm. Nõmme linnaosas on kaks piirkondlikku noortekeskust: Pääsküla noortekeskus (Rännaku pst 1) ja Valdeku noortekeskus (Valdeku tn 13).

Kui Nõmme linnaossa luuakse uusi noortekeskusi, asuvad need tegutsema olemasolevates hoonetes ning eraldi uusi hooneid ja alasid nende tarbeks üldplaneeringus ei reserveerita.



## 9. TÄNAVAVÕRK, LIKLUSKORRALDUS JA ÜHISSÕIDUKILIINID

### 9.1. Liikluskorralduse üldpõhimõtted

Eesti linnatänavate standardi alusel käsitletakse Nõmme linnaosa kui elanike paiknemiselt kompaktset ja teenindatava ala elanike arvu poolest keskmist keskust. Liikluse (sh autoliikluse) sujuvuse ja ohutuse suurendamisel tuleb arvestada mitmesuguste keskkonda kujundavate asjaoludega. Selleks, et elukeskkonna seisund säiliks ja paraneks, peavad liikluslahendused olema tasakaalustatud ja liikumisviisid mitmekesised. Üldplaneeringus on seatud eesmärgiks eelisarendada säästvaid liikumisviise ja vähendada sundliikumisi. Planeeritud on rattateede võrk, et suurendada igapäevase rattakasutuse osakaalu liikluses, ning uued raudteejaamad, et muuta ühendus linnakeskusega kiiremaks.

Linnaosa liikluskorraldus peab täitma järgmisi eesmärke:

- võimalikult ohutu ja sujuv liiklus vastuvõetavate kulutustega;
- auto- ja rattaliikluse võimalikult suur eraldamine;
- üksteisega lõikuvate ja põimuvate liiklusvoolude vähendamine.

Tänavatrasside ja -konstruktsioonide valikul tuleb lisaks tehnilis-majanduslikele nõuetele arvestada ka nende eeldatavat mõju keskkonnale nii ehitamise kui ka kasutamise ajal.

Liiklusohutuse parandamiseks on kavandatud mitu eritasandilist ristmikku.

Uute teede kavandamisel tuleb arvestada sademevee kogumise ja nõuetekohase puhastamise vajadusega (liiva- ja õlipüüdurid). Kui teede rajamise käigus ilmneb pinnases, pinnase- või põhjavees jääkreostusnähte, tuleb need reostuse iseloomust olenevalt likvideerida või lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused.

### 9.2. Põhi- ja kõrvaltänavad

Nõmme linnaosa üldplaneeringuga on antud ligikaudne Tallinna väikse ringtee koridor, mis on Valdeku tänava pikendus läbi Järveküla kuni Tartu maanteeeni.

Linnaosa liikluse seisukohalt on väga tähtis ka Nõmme ja Kristiine linnaosa piirile planeeritud Tervise tänava ja Viljandi maantee ühendus, mis eeldatavalt vähendab liikluskoormust Nõmme keskuses. Nimetatud tee on üldplaneeringus näidatud kolme mitmetasandilise ristmikuga kuid eritasandiliste ristmike tegelik vajadus selgub ehitusprojekti koostamisel.

Karuse tänava perspektiivne pikendus Silikaltsiidi tänavani lahendatakse tulevikus projekti või detailplaneeringuga.

Üldplaneeringus on tähistatud seitse võimalikku perspektiivset eritasandilist ristmikku (ristumist), millest kolm on eelnimetatud Tervise tänava ja Viljandi maantee ühenduse võimalikud osad ning neli on eritasandilised raudteeülesõidukohad Nõmmel, Hiiul, Pääskülas ja Männikul.

Täpsemalt on linnaosa tänavavõrk koos eritasandiliste ristmike ligikaudsete asukohtadega kajastatud üldplaneeringu tänavate kaardil.

Tallinna üldplaneeringus ning Tallinna tänavavõrgu ja kergliiklusteede teemaplaneeringus oli planeeritud Kadaka puiesteed Harku raba serva kaudu Juuliku–Tabasalu maanteega ühendav Pääsküla möödasõidutee (jaotustänav, 1 + 1 sõidurida). See oleks vähendanud Kadaka puiestee lõunapoolse osa liiklussagedust, suunanud liikluse Nõmme miljööväärtslikest elamupiirkondadest eemale ja vähendanud müra Kadaka puiesteel. Möödasõidutee rajamise plaanist on siiski loobutud, kuna see mõjaks negatiivselt Harku metsa ja raba puhkealale: tee vähendaks suurel määral linnaosa sujuvat ühendust puhkealaga, lisanduks mürakoormus ning raba serva liigniiskele kooslusele, mis on tundlik niiskusrežiimi muutuste suhtes, avalduks nii lühi- kui ka pikaajaline oluline negatiivne mõju. Lisaks tuleks tee rajamisel maha võtta metsa

ning tee eraldaks üksteisest Harku metsa, raba ja Nõmme-Mustamäe metsad, takistades tuntavalt ka loomade liikumist. **Seetõttu on Nõmme linnaosa üldplaneeringus Harku mets ja raba säilitatud haljas- ja puhkealana ning eesmärk on võtta ala kohalikul tasandil looduskaitse alla. Üldplaneeringus peetakse oluliseks leevendada Kadaka puiestee suurest liikluskoormusest tekkinud probleeme (müra, saaste) muudel viisidel.**

Harku valla üldplaneeringus (lisaks 2018. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringus 2030+) on Harku mets ja raba määratud rohevõrgustiku tuumalaks (põhifunktsioon on elustiku mitmekesisuse hoidmine). Harku valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on tuumala põhifunktsioon õhusaaste sidumine, hapniku tootmine ning inimestele virgestusvõimaluste pakkumine. Inimõju tõttu ei ole Harku mets ja raba elustiku seisukohast väärtuslik ala, kuid suuruse tõttu mõjub loomastiku tõmbekeskusena. Harku metsal on tähtis roll Tallinna rohelises vööndis ning seetõttu tuleb see säilitada võimalikult terviklikuna.

Harku metsa ja raba Tallinna linna piiridesse jääva osa kaitse alla võtmise menetlus algatati 20. märtsil 2019<sup>37</sup> ja **kaitseala moodustati Tallinna Linnavalikogu 28. jaanuari 2021 määrusega nr 1.** Kaitse-eeskirja kohaselt on kaitsealal muu hulgas keelatud tee- ja tehnovõrgurajatiste rajamine ning ehitiste püstitamine. Erandina võib kaitseala valitseja nõusolekul rajada Nõmme linnaosa üldplaneeringuga kavandatud kergliiklusteid, püstitada ehitisi kaitsekorraldus- ja virgestusotstarbeks ning teha olemasolevate rajatiste hooldus- ja remonttöid.

Tulevikus teisevad liikumisvõimalused, -viisid ja -lahendused tuntavalt ning seetõttu muutuvad ka teede ja tänavatega seotud vajadused. Nõmme linnaosa transiitliikluse **probleeme saab lahendada, sh vähendada Kadaka tee suurt liikluskoormust, ainult koostöös lähivaldadega. Selleks tuleb lähivaldade elanike liikuvusvajadus lahendada terviklikult ning juhtida transiitliiklus Nõmmest mööda piki Juuliku–Tabasalu ja Laagri–Harku teed ning Tallinna ringteed.** Tugevdada ja parendada tuleb ühistranspordiühendusi eelkõige lähivaldade linna piiri lähedal paiknevate tiheasustusalade ja linna vahel. See soosiks elanike ühistranspordi kasutamist ja vähendaks liigest autoliiklusest tekkivaid probleeme.

Võimalikud viisid Kadaka puiestee olukorda leevendada ja liiklust rahustada on järgmised:

- keelata üle 3,5-tonnise massiga veokite liiklus (lubada teenindava transpordi liiklust ja vajaduse korral nimetatust suurema massiga veokite liiklust piiratud ajal);
- kasutusele võtta valgusfoorid olemasolevatel ülekäiguradadel;
- seada kiiruspiirang 30 km/h;
- panna iga 500 m järele kiiruskaamerad, mis mõõdavad mõlema sõiduraja kiirust, või kasutada muid tõhusaid liiklust rahustavaid meetmeid;
- rajada kõrgendatud ristmikud;
- suurendada märkimisväärselt liiklusjärelvalvet;
- võtta piki Kadaka puiesteed sõitvatel liinidel kasutusele vaiksemad keskkonnasäästlikud bussid;
- erilahendusena on Kadaka puiestee ääres (ja teiste suure liikluskoormusega tänavate ääres) lubatud vaheliti lippidega, kahekihilised tihedamad ja mürakindlamad piirdeaiad, mis on kuni 1,5 m kõrgused ja mille lippide vahe on traditsiooniline (1/2 kuni 1/3 lipi laiusest).

---

<sup>37</sup> Tallinna Linnavalitsuse 20. märtsi 2019 korraldus nr 407-k.

### 9.3. Ühistransport

Ühissõidukitest liiguvad linnaosade vahel bussid, väikebussid ja (elektri)rongid. Ühistranspordikorraldust ei saa käsitleda linnaosa kohta eraldi, sest see on Tallinna ühistranspordi osa ja selle arengut suunatakse linnas tervikuna.

Nõmme linnaosa autobussiliinid kulgevad piki olemasolevaid magistraaltänavaid, mis üldplaneeringu kohaselt kõik säilivad. Perspektiivsed ühissõidukiliiklusega tänavad on Viljandi maantee ning Tähetorni ja Trummi tänav. Täpsemalt on ühistranspordivõrgustikku kajastatud üldplaneeringu kaardil „Ühistransport“. Linna üldisest liikluskorraldusvajadusest olenevalt võidakse aja jooksul liinide ja ühissõidukipeatuste asukohti ka ümber paigutada.

Kogu linna ühtse elektritranspordisüsteemi kavandamise käigus on ühe võimaliku variandina kaalutud ka olemasoleva trammitee pikendamist kaugemas tulevikus Tondilt piki Pärnu maanteed Järve keskuseni. Üldplaneeringus on skemaatiliselt kajastatud võimalik trammiliini koridor, mis kulgeks piki Pärnu maanteed. Kuigi see tänav on kavandatud piisava laiusega ja võimaldab tulevikus rajada trammiliini, tagab perspektiivse trammitee skemaatiline kajastamine üldplaneeringus, et selle aspektiga arvestatakse tänavarekonstrueerimise või oluliste liikluskorraldusmuudatuste puhul. Trammiliini rajamise aega ei ole kindlaks määratud.

Arvestades reaalseid elanike hajapaiknemist linna lähitagamaal, on otstarbekas kasutada eri transpordiliikide eeliseid erineva maakasutusega territooriumidel. Asustustihedust arvestades on sellised eelised ilmselgelt „Pargi ja reisi“ süsteemil, mis võimaldab linnakeskusesse suunduval inimesel jätta auto väljapoole tiheda liiklusega ala ja liikuda edasi ühissõidukiga. Nõmme linnaosa piiresse on kavandatud neli „Pargi ja reisi“ parklat, mis asuvad Pärnu mnt 463e lähiümbruses, Männiku tee 125a, Järve keskuse juures ja Pärnu mnt 550. Laagri rongipeatuse lähedale kavandatakse ka linnaliinibusside ümberpööramise plats.

Kuna Pärnu maantee läbilaskvus on A. H. Tammsaare ja Järvevana teest kesklinna pool sisuliselt ammendunud, siis tuleb leida uusi võimalusi „Pargi ja reisi“ parklate rajamiseks. Linna piiri lähedal Laagris paiknevate tiheasustusalade ja linna keskuse vahelise ühistranspordi kasutuse parendamiseks tuleb uued „Pargi ja reisi“ parklad rajada Urda raudteepeatuse juurde. Samuti tuleb pikendada olemasolevaid ja lisada uusi bussiliine, et teenindada paremini lähivaldade linna piiri lähedal paiknevaid tiheasustusalasid (näiteks Laagrit). Lisada tuleb ühendusi Nõmme linnaosast kesklinna ning teistesse linnaosadesse ja nende tõmbekeskustesse (näiteks Ülemiste Citysse).

Suuremate tõmbekeskuste juures (nt Hiiu haigla) tuleb ühissõidukipeatuste ala pikendada, et seal oleks võimalik peatuda maakonnabussidel. Tuleb ette näha ühissõidukite ümberpööramise kohtade rajamine Vana-Pääskülas, Nõmmel ja Järvel.

### 9.4. Raudteed

Tallinna–Paldiski raudteel on Nõmme linnaosa ja kesklinna vahelises ühenduses tähtis roll.

Linna ühistranspordi ja riigisisese rongiliikluse paremaks ühitamiseks on üldplaneeringuga tehtud ettepanek rajada Tallinna–Pärnu raudteele kaks uut reisirongipeatust: Männiku asumikeskuses Valdeku tänaval ja linna piiril perspektiivse Männiku tee äärse „Pargi ja reisi“ parkla juures.

Lisaks on Kristiine linnaosa üldplaneeringus määratud kindlaks uue võimaliku raudteepeatuse skemaatiline asukoht Järve keskuse naabruses.

Järve keskuse läheduses asuva peatuse ehitamine koos trammiliini pikendamisega tulevikus ning „Pargi ja reisi“ süsteemi rakendamisega soodustab ühistranspordi kasutamist. Samuti soodustab see Järve keskuse piirkonna arengut kooskõlas teemaplaneeringus „Kõrghoonete

paiknemine Tallinnas<sup>38</sup> kavandatuga, mille kohaselt võib Pärnu maantee äärde tulevikus lisanduda hulk uusi kõrgeid büroo- ja eluhooneid.

Üldplaneeringus on piiritletud Järve uue rongipeatuse umbkaudne asukoht, kuid peatuse täpne paiknemine ja selle rajamise tehnilised üksikasjad täpsustuvad töö edasises staadiumis. Uue peatuse rajamisel kaob vajadus olemasoleva Järve raudteepeatuse järele ja see tuleb likvideerida.

Pääsküla-Keila raudteelõigule on kavas rajada teine peatee, mis võimaldab reisirongiliiklust tihendada.

Eesti Raudtee on seisukohal, et linnas tuleb ohutuse eesmärgil raudteeülesõidukohad asendada eritasandiliste ristumistega. Üldplaneeringu kaardil „Tänavad“ on tähistatud võimalikud perspektiivsed eritasandilised raudteega ristumised Hiiul, Männikul, Pääskülas ja Viljandi maanteel ning Nõmme ja Rahumäe raudteepeatuse vahel. Eritasandiliste ristumiste puhul rajatakse läbipääs raudtee alt ja olemasolevad raudteeülesõidukohad suletakse.

Üldplaneeringus on jäetud võimalus rajada vajaduse korral kergliiklustee ja raudtee eritasandiline ristumine Paplite puiestee ja Saagi tänava vahele, Pääsküla ülesõidu ja Laagri raudteejaama vahele, Pääsküla raudteejaama, Olevi–Edela tänava pikendusele, Hiiu, Nõmme ja Kivimäe raudteepeatuse juurde ning mööda Männiku tee 121a kinnistut planeeritud kergliiklusteele. Vaja on ehitada eritasandiline ristumine ka Liiva raudteejaama, Valdeku tänava ja linna piiril asuva „Pargi ja reisi“ parkla juurde.

Raudteeülekäigu puhul peab liikumistee olema nii ohutu kui ka optimaalne – arvestatakse väljakujunenud liikumisteed, vajaduse korral eraldatakse raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideeritakse omavolilised ületuskohad. Nõutav turvavarustus peab ületuskohal peab olema toimiv ja lahendatud nii, et seda kasutataks õigesti (märgistus nähtav, puudub möödapõikevõimalus).

Võimaluse korral tuleb vältida raudteeni ulatuvate tupiktänavate projekteerimist, sest see loob soodsa võimaluse ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekkeks. Ebaseadusliku ületuskoha all mõistetakse raudteeületuskohta, millel puudub hooldaja ja mis ei ole ette nähtud raudtee ületamiseks. Sellised ületuskohad ei vasta nõuetele ja on kasutajatele ohtlikud.

Raudtee ääres paiknevate lasteasutuste, välispordirajatiste ja elamute kruntide raudteepoolne külg tuleb võimaluse korral piirata aia või taimestikuga, et vältida laste ja elamupiirkondades ka loomade ootamatut sattumist raudteemaale. Mitte planeerida kõrghaljastust (sh viljapuid) rööbasteele lähemale kui 10 m äärmisest rööpast, et tagada raudteel nii tuleohutus kui ka nähtavus.

Kavandatavad müraleevendusmeetmed:

- raudtee äärde tuleb rajada müratõkkeseinu. Soovituslikud asukohad on toodud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes kaardil 4.14. Müraseinte täpsed asukohad, kõrgused ja muud tehnilised näitajad selgitatakse välja edaspidiste tööde käigus;
- raudteetrassi rekonstrueerimine vähendaks nii müra kui ka vibratsiooni.

Raudteevõrgustik ning perspektiivsed reisirongide peatuskohad on esitatud kaardil „Ühistransport“.

### 9.5. Jalgratta- ja kõnniteed

Nõmme linnaosa olemasolevad kergliiklusteed on esitatud Tallinna veebilehel <https://www.tallinn.ee/est/Jalgratas>.

<sup>38</sup> Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77.

Nõmme linnaosas tuleb rattateede ja rattaparklate kavandamisel lähtuda **Tallinna rattastrateegias 2018–2028**<sup>39</sup> toodud põhimõtetest. Strateegia kohaselt peab iga tänav peab arvestama kõigi liikumisviisidega. See tähendab liikumisviiside võimaluste kaalumist, võttes arvesse ümbritsevat keskkonda ja liikumisviisi funktsiooni konkreetses olukorras. Strateegia määrab rattateede võrgustiku (vt joonist 5), mis koosneb **tugi-, põhi- ja tervisevõrgust**. Rattatee tüüp sõltub lisaks võrgu tüübile peamiselt külgnevast autoliikluse sagedusest tiptunnil ja kiirusest vahetult rattatee kõrval.

Rattaga liikumise keskkonna võib strateegia kohaselt lahendada neljal moel:

- teistest liikumisviisidest eraldatud liikumisruum;
- kui ratturid jagavad ruumi autoliiklusega, peab autoliiklus olema piisavalt hõre ja kiirused väikesed;
- kui ratturid jagavad ruumi jalakäijatega, peab jalakäijate hulk olema piisavalt väike;
- kui ratturid jagavad ruumi nii jalakäijate kui ka autodega, peab keskkond sobima kõigile.

Põhivõrgus on ratturile alati eraldatud oma liikumisruum, mida ei pea teisel viisil liikujatega jagama. Tervisevõrgus asub ratta liikumisruum eelduslikult sõiduteedest eraldi. Kohtades, kus rattaruum külgnub vahetult sõiduteega, tuleb järgida põhivõrgu põhimõtteid.

Strateegia kohaselt tuleb edaspidi linnalises keskkonnas üldjuhul vältida ka segakasutusega kergliiklusteede (jalg- ja jalgrattateed) rajamist. Selle asemel tuleb eelistada lahendust, kus rattatee on jalakäijate ruumist eraldatud (äärekivi, katendiga, kõrguslikult vms eristuva viisil). Kergliiklusteed sobivad tervisevõrgu vähese kasutusega osadesse.



**Joonis 5.** Põhivõrk (punane) ja tervisevõrk (valge) Nõmme linnaosas

Allikas: Tallinna rattastrateegia 2018–2028.

<sup>39</sup> Kiidetud heaks Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41.

Üldplaneeringuga on määratud kindlaks Nõmme linnaosa rattateede põhivõrgustik, mis ühendab efektiivselt eri funktsiooniga alasid ja ümbritsevaid piirkondi. Rattateede planeerimisel on arvestatud olemasolevaid teid, nende ühendusi on jätkatud ja täiendatud, lähtudes teistes üldplaneeringutes kindlaks määratud rattateede (ja kergliiklusteede) paiknemisest (Haabersti, Mustamäe ja Kristiine linnaosa üldplaneering ja Harku, Saku ja Rae valla üldplaneering) ehk eraldiseisvad teed on ühendatud terviklikuks süsteemiks.

Eraldi on kindlaks määratud tähtsamad rattamagistraalid, mis tagavad võimalikult kiire ja sujuva ühenduse nii linnaosade ja tähtsamate rohealade kui ka asumite vahel. Magistraalid on üldjuhul planeeritud põhimõttel, et ühendus oleks suunatud läbi rahuliku liiklusega piirkondade, vähendades ristumisi tänavatega ning vältides suure liikluskoormusega põhitänavaid.

Uute rattateede arendamisel ning olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb lähtuda alljärgnevatest põhimõtetest.

- Kõigi Nõmme linnaosa asumikeskuste, avalike asutuste, kaubandus- ja teenindustevõtete, tööstusparkide ning suurema töötajate arvuga ettevõtete ja büroomajade juurde tuleb juba planeeringute alusel tagada ligipääs kergliiklusvahenditega ja rajada jalgrattaparklad.
- Rattateede võrgustik peab ühtima rohekoridoride võrgustikuga ning ühendama omavahel rohealaid, vaba aja veetmise kohti, haridusasutusi, teenindus-, äri- ja elamupiirkondi.
- Planeeringutega tuleb tagada suurematest suletud territooriumidest, suurtest taristuobjektidest jms läbisõidu koridorid (tunnelid, sillad, ülekäigud), et ei peaks tegema suuri ringe.
- Puhkealadele rattateede ja terviseradade äärde tuleb kavandada ka väiksemaid spordirajatisi (näiteks välisjõusaale).

Nõmmel on palju kitsaid väikese liikluskoormusega kõrvaltänavaid, mille äärde ei ole mõistlik ega ole ruumipuuduse tõttu sageli ka võimalik eraldi kõnni- või rattateid rajada. Üldplaneeringus seatakse eesmärgiks liigitada sellised kõrvaltänavad rahuliku liiklusega aladeks, kus piirkiirus on 20-30 km/h ja kasutatakse liikluse rahustamise meetmeid. Teatud juhtudel on võimalik ka selliste tänavate määramine õuealaks, kus kõigil liiklejatel on võrdne prioriteet (nn jagatud ruumi põhimõttel toimivad tänavad).

Tänavatele, kus ruumi on piisavalt ja liikluskoormus suurem, tuleb kavandada vähemalt ühepoolne 2–3 m laiune kõnnitee.

Nõmme linnaosa rattateede ja liikumisradade põhivõrgustik on näidatud kaardil „Rattateed ja liikumisradad“.

## 9.6. Parkimine

Uute hoonete kavandamisel ja planeerimisel tuleb arvestada parkimisvajaduse tagamise nõudega planeeritaval ja arendataval territooriumil ning **lähtuda parkimiskohtade arvutamisel kehtivatest õigusaktidest**. Arvestades, et Nõmme on valdavalt pere- ja väikeelamute ala, on õigusaktidest tulenevalt võimalik parkimisvajadus rahuldada omal krundil.

Rataste parkimine tuleb kavandada kehtiva standardi **ja Tallinna rattastrateegia 2018–2027** kohaselt.

Parkimisprobleemide lahendamiseks olemasolevate korterelamute aladel ei ole häid võimalusi, sest korterelamute õuealad on väikesed ja sobivat vaba munitsipaalmaad, millele rajada uusi autoparklaid, sh laiendada ümbritsevaid tänavaid, on piiratud ulatuses. Kui olemasoleva

korterelamu õuealale on võimalik lisaparkimiskohti rajada, tuleb sealne kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Kuna Nõmmel on oluline tagada roheline ja säilitada kõrghaljastus, siis on Nõmme linnaossa perspektiivseid korterelamualasid kavandatud minimaalselt.

Avalikud parklad tuleb kavandada asumikeskustesse, samuti kõikide raudteejaamade juurde (võimaluse korral „Pargi ja reisi“ parklatena).

Üldplaneeringus on planeeritud asukohad neljale „Pargi ja reisi“ parklale: Pärnu mnt 463e lähiümbruses, Männiku tee 125a (planeeritud raudteejaama juurde), Järve keskuse juurde ja Pärnu mnt 550.

## 10. TEHNOVÕRGUD

Kõiki tehnovõrke arendatakse Nõmme linnaosas võrguvaldajate arengukavade järgi, mida võrguvaldajad ajakohastavad kehtestatud planeeringute kohaselt.

Seletuskirja tehnovõrkude osa käsitleb järgmisi teemasid:

- 1) veevarustus;
- 2) kanalisatsioon;
- 3) sademeveekanaliseerimine;
- 4) elektrivarustus;
- 5) tänavavalgustus;
- 6) kaugküte;
- 7) gaasivarustus.

Maanteeameti nõudel ei tohi riigiteede alustele maaüksustele kavandada tehnovõrke, sh nedne kaitsevööndeid.

### 10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tallinna linnas on kehtestatud ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni tegevuspiirkonnad<sup>40</sup> ning antud nende piiride kirjeldused. Tallinna haldusterritooriumil on kinnitatud kümme ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni tegevuspiirkonda, millest Nõmme linnaosa territooriumile jäävad Tallinna põhitegevuspiirkond (käitab AKTSIASELTS TALLINNA VESI, edaspidi *AS Tallinna Vesi*) ning Vana-Pääsküla tegevuspiirkond (käitab Pääsküla Vesi OÜ (enne seda AS Teede REV-2)).

#### 10.1.1. Veevarustus

##### Olemasolev olukord

Nõmme veevarustus on ajalooliselt rajatud põhjaveetoitelisena ja põhineb hajali asuvatel puurkaevudel. Peamiseks veeallikaks on kambriumi-vendi veekompleks, mida kasutatakse mitme veehaarde puhul koos ordoviitsiumi-kambriumi veekompleksi põhjaveega. Kvaternaari veele kinnitatud põhjaveevaru puudub, kuna tarbimine on vähene. Kriisilukorra puhul võib osutada vajalikuks kvaternaari Männiku-Pelguranna põhjaveekihi kasutamine, selleks tuleb veehaarderajatised hoida kasutusvalmis.

Tallinna piires on kõige suurem põhjaveemaardla nr 7 Nõmmel (põhjaveevaru kambriumi-vendi veekompleksist 8000 m<sup>3</sup> ööpäevas ja ordoviitsiumi-kambriumi veekompleksist 3500 m<sup>3</sup> ööpäevas). Lisaks ulatub osaliselt Nõmme linnaossa ka Mustamäe põhjaveemaardla nr 5 (kambriumi-vendi varu 6000 m<sup>3</sup> ööpäevas).

ASile Tallinna Vesi kuulub Nõmmel 21 puurkaevpumpplat. Veehaarete koguvõimsus ASi Tallinna Vesi Nõmmel teenindatavas piirkonnas on ligikaudu 17 000 m<sup>3</sup> ööpäevas, mis ületab vee tarbimisvajaduse mitu korda. Tarbijatele suunatakse vesi üldjuhul läbi veereservuaari, kus vee omadused paranevad tänu pindmisele aeratsioonile. Otse pumbatakse veevõrku vaid kahe ordoviitsiumi-kambriumi puurkaevu (Vabaduse puiestee puurkaev nr 231 ja Pargi tänava puurkaev nr 217) vett. Keskmise aastane veetoodang on Nõmme puurkaevudest u 4700 m<sup>3</sup> ööpäevas (m<sup>3</sup>/d) ja tipptunni toodang u 7000 m<sup>3</sup>/d. Seega jääb praeguse toodangu korral Nõmme survetsoonist üle veeresurssi u 2000 m<sup>3</sup>/d, mida võib hädaolukorras suunata Mustamäe ja linna II survetsooni, kui on ehitatud survetsoonide vahel vee suunamist võimaldavad toruühendused. Vaja on koostada veevõrgu hüdrauliline mudel Tallinna

<sup>40</sup> Tallinna Linnavolikogu 11. juuni 2015 otsus nr 103.



veevarustuse hädaolukordade kava II etapi tööna, et teada saada täpsed võimalused olemasoleva veeresursi kasutamiseks hädaolukorras. Nõmmel võib olemasoleva ressursina käsitledagi nn lokaalvõrgu (ettevõtete, eraisikute jms) ordoviitsiumi-kambriumi veekompleksi puurkaeve. Praegu ei ole need puurkaevud enamasti ühisveevarustuse veevõrguga ühendatud. Ordoviitsiumi-kambriumi puurkaevude tähtsus Nõmmel ei ole seotud mitte ainult hädaolukorraga veevarustuses, vaid ka nendest pumbatava vee väga hea kvaliteediga.

Nõmme survetsoonis lokaalvõrkudesse ühendatud ettevõtete ja asutuste puurkaevude kogutootlikkus on 7615 m<sup>3</sup>/d, süvaveepumpadega pumbatav veekogus on u 3500 m<sup>3</sup>/d. Lokaalvõrku on ühendatud puurkaevudest enamik, 20 kaevu töötavad, reservis on ainult 5 puurkaevu. Eraisikute kasutuses on kindlasti veevarustuse tarbeks 10 puurkaevu kogutootlikkusega 860 m<sup>3</sup>/d.

ASile Tallinna Vesi kuulub Nõmmel 24 kambriumi-vendi veekompleksi avavat puurkaevu. Põhjaveest võetud joogivee keemiliste ja mikrobioloogiliste näitajate analüüsid on 100% vastavuses kõigi kvaliteedinõuetega<sup>41</sup>. Samas on kambriumi-vendi veekihi puurkaevude puhul probleeme põhjavee loodusliku päritolu raadiumi sisaldusega. Analüüside alusel on kambriumi-vendi põhjaveekihi keskmine efektiivdoos Tallinnas 0,3 mSv/a. Kuna puurkaevude radionukliidisisaldus ületas sätestatud efektiivdoosi normi, telliti terviseriski hindamine. 2010. a valminud riskihindamise järgi puudub vee radionukliidisisaldusest tulenev otsene mõju tarbijatele ning juhusliku iseloomuga tervisekahjustus on ebatõenäoline.

Kambriumi-vendi veekompleksi nii praegu töötavate kui ka reservis olevate ühisveevarustuse puurkaevude kogutootlikkus on 17 736 m<sup>3</sup>/d. Arvestades nendesse puurkaevudesse paigaldatud süvaveepumpade parameetreid, on võimalik pumbata vett 14 640 m<sup>3</sup>/d.

Kõik ordoviitsiumi-kambriumi veehaarded Nõmmel koosnevad üksikpuurkaevudest, mis on pindalaliselt hajutatud. ASile Tallinna Vesi kuulub neist 11 puurkaevu. ASi Tallinna Vesi veehaardes on enamasti ordoviitsiumi-kambriumi puurkaevu kõrvale puuritud üks või kaks kambriumi-vendi puurkaevu. Keskmise tootlikkuse 70 m<sup>3</sup>/d juures kasutavad ordoviitsiumi-kambriumi veehaarded Nõmmel kinnitatud põhjaveevaru täielikult. Ühisveevarustuses kasutatavate ordoviitsiumi-kambriumi puurkaevude põhjavesi kuulub enamasti I põhjavee kvaliteediklassi ega vaja töötlemist. Põhjaveest võetud joogivee keemiliste ja mikrobioloogiliste näitajate analüüsid on 100% vastavuses kõigi sotsiaalministri määrusest<sup>42</sup> tulenevate nõuetega. Ordoviitsiumi-kambriumi veekompleksi avavad puurkaevud on veevarustuses tähtsad eelkõige lokaalsete veevõrkude varustamisel joogiveega ja nende tootlikkus on liiga väike, et neid ühendada ühisveevarustussüsteemidega. Tähtsad on ainult need ASi Tallinna Vesi ordoviitsiumi-kambriumi veekompleksi puurkaevud (nii töötavad kui ka reservis), mis on praegu veevõrguga ühendatud. Ordoviitsiumi-kambriumi veekompleksi nii praegu töötavate kui ka reservis olevate ühisveevarustuse puurkaevude kogutootlikkus on 2659 m<sup>3</sup>/d. Arvestades nendesse puurkaevudesse paigaldatud süvaveepumpade parameetreid, on võimalik pumbata vett 2347 m<sup>3</sup>/d.

Nõmme piirkonna pinnaveeallikatest kuulub Tallinna linna joogiveehaarde veekogude nimekirja Männiku liivakarjääri järvistu. Aastatel 1996–1997 tegi Salveesia OÜ Raku järve kaldaveehaarde uuringu. Lahendusena pakuti välja kaks varianti: kaherealine vertikaalsete puurkaevudega veehaare ning ühe horisontaalse dreni ja täiendava infiltratsioonibasseiniga veehaare. Kaherealise vertikaalsete puurkaevudega veehaarde tarvis on ette näha maa lisapuurkaevude jaoks. See lisaveekogus (5000 m<sup>3</sup>/d) on vaja saada ordoviitsiumi

<sup>41</sup> Tulenevad sotsiaalministri 31. juuli 2001 määrusest nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimetodid“.

<sup>42</sup> Sotsiaalministri 31. juuli 2001 määrus nr 82.

veekompleksist, mille jaoks ei ole tarbevaru arvatud ega kinnitatud. Majanduslikult on vertikaalsete puurkaevudega veehaare kergesti teostatav ja odavam, kuid veekihi väike paksus ja sügaval asuv veetase (5–8 m) teevad puurkaevupõhise veehaarde rajamise tehniliselt raskeks. Ilmselt on tehniliselt võimalik rajada infiltratsiooniline kaldaveehaare, kuid uuringu tegemise ajast peale on paljud asjaolud ja tingimused uuringupiirkonnas muutunud. Veevarustuse normaalolukorras ja hädaolukorras ei ole praegu vaja Raku kaldaveehaaret rajada, kuid veevaru tuleb kaugemas perspektiivis säilitada. Raku veehaarde kvaternaari veekompleksi tarbevaru kehtis aastani 2015.

Piirkond tuleb korrastada ja liiva kaevandamist suunata selliselt, et säilivad veevarud ja Männiku liivikule kujundatakse mitmekülgne puhkeala (rannapuhkus, piknikualad, vee- ja motosport). Raku järve liigvesi juhitakse ülevoolutoruga Kurna oja. Terastorust veejuhtme läbimõõt on 0,6 m. Torustik rajati 1975. a, et leevendada veepuudust Ülemiste järves, kuna Paunküla veehoidla oli sel aastal rekonstrueerimisel. Torustiku seisund on praegu ebaselge ja see vajab renoveerimist, ilma selle äravooluta hakkaks Raku järv kirdeosas üle voolama.

Põhja- ja pinnaveevaru kasutamine ja kaitse tuleb lahendada koos. Raku-Männiku karjäärijärvede korrastamise kava on olemas.

Kaardil „Veevarustus“ näidatud olemasolevad ühendused pinna- ja põhjaveevarustusega piirkondade vahel on kasutamiseks ainult hädaolukorras Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti loal ning peavad olema tavaolukorras suletud.

### **Veevõrgu arendamine**

Piirkonnas on tagatud piisava mahu ja survega joogiveevarustus peaaegu kõigile piirkonna veetarbijatele. Veevõrku on vaja laiendada vaid arengualadele. Kõikide alade läheduses on olemas piisava läbimõõduga veetorustikud, mis võimaldavad liita alad olemasoleva süsteemiga ilma süsteemi ümber ehitamata.

Arengualade magistraaltorustikud on näidatud üldplaneeringu kaardil „Veevarustus“.

Täpsemad suunised ühisveevärgi arendamiseks on antud kehtivate ühisveevärgi arendamise kavadega. 2021. aasta lõpuni kehtib Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010–2021.

## **10.1.2. Kanalisatsioon**

### **Olemasolev olukord**

Nõmme linnaosa jaguneb kaheks vee-ettevõtja teeninduspiirkonnaks, kus põhitegevuspiirkonnas tegutseb AS Tallinna Vesi ning Vana-Pääsküla tegevuspiirkonnas Pääsküla Vesi OÜ.

Valdav osa Nõmme linnaosast on nüüdseks kanaliseeritud ning ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus on enamikul elanikest.

Piirkonda teenindab kaks reoveepumplat: Raba ja Nurme tänava reoveepumpla. Raba reoveepumplasse voolab isevoolselt kokku enamik kanaliseeritud Nõmme territooriumi reoveest ja reovesi Nurme tänava pumbajaamast. Süsteemi on juhitud ka Vana-Pääsküla tegevuspiirkonna Pääsküla Vesi OÜ heitvesi. Raba tänava reoveepumpla pumpab reovee kahe malmist survetoruga (ø 400 mm) Nõmme lääneossa Kalda tänaval olevasse kollektorisse (ø 1000 mm). Nurme reoveepumpla teeninduspiirkonda jääb Nurme tänavast kirdesse jääv ala ning Männiku rajoon. Samuti juhitakse Nurme reoveepumplasse Raku–Raudalu kanalisatsioon. Nurme reoveepumplast suunatakse reovesi kahe survetoruga Serva tänava kollektorisse (ø 500 mm), kust see voolab Raba tänava reoveepumplasse.

Kalda tänava kollektorisse pumbatakse läbi Laagri reoveepumpla kaheniidilise terasest survetoru (ø 500 mm) Laagri, Saku ja Saue reovesi. Kollektor suubub piki Kalda tänavat ja

Kadaka puisteed läbi Väike-Õismäe Harku reoveepumplasse. Veskimõldre elamurajooni kanalisatsioon on juhitud Laagri tänava reoveepumplasse.

Osa Nõmme kanalisatsioonisüsteemist on lahkvoolne, osa ühisvoolne. Valgala piir on esitatud kaardil „Kanalisatsioon“. Ühisvoolse piirkonna ümberehitamist lahkvoolseks ei ole ette nähtud.

### **Kanalisatsiooni arendamine**

Varem ehitatud kanalisatsioonitorustikud on üledimensioneeritud ning seega ei tekita uute arengualade ühendamine linnaosa ühiskanalisatsiooni reovee ärajuhtimisel üldjuhul probleeme. Piirkondades, kus on uus kanalisatsioonitorustik rajatud, tuleb tõhustada kontrolli heitvee kogumise mahutite likvideerimise ja ühiskanalisatsiooniga liitumise üle.

Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava 2010–2021 järgi seati eesmärk renoveerida 2021. aastaks kõik üle 60 aasta vanused kanalisatsioonitorustikud. Renoveerimisega vähenevad vanade torustike lekkimisest tulenevad keskkonnariskid ning paraneb teenuse kvaliteet. Kuna renoveeritava kanalisatsioonitorustiku trass enamasti ei muutu ning torustikud paiknevad üldiselt teemaal, ei kujuta vanade torustike renoveerimine olulist keskkonnariski. Kaitsealade ja keskkonnaalaste piirangutega alade läheduses paiknevate torustike renoveerimisel tuleb vajaduse korral teha lisauringuid, et välja selgitada konkreetset renoveerimisega seotud keskkonnariskid.

Arengualade magistraalitorustikud on esitatud üldplaneeringu kaardil „Kanalisatsioon“.

Täpsemad suunised ühisveevärgi arendamiseks on antud kehtivate ühisveevärgi arendamise kavadega. 2021. aasta lõpuni kehtib Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010–2021.

### **10.2. Sademeveekanaliseatsioon**

Tallinna põhitegevuspiirkonda kuuluvad sademeveekanaliseatsiooni valgala Nõmme linnaosas on:

- 1) Vabaduse puistee lahkvoolse kanalisatsiooni valgala;
- 2) Vana-Pääsküla lahkvoolse kanalisatsiooni valgala;
- 3) Kadaka tee lahkvoolse kanalisatsiooni valgala;
- 4) Männiku tee lahkvoolse kanalisatsiooni valgala;
- 5) Nõmme ühisvoolse kanalisatsiooni valgala.

#### **Olemasolev olukord**

##### Vabaduse puistee lahkvoolse sademeveekanaliseatsiooni valgala

Valgala pindala on 150 ha. Valgala tuleb laiendada, lisades süsteemi Hiiu ja Pargi tänava ning nende tänavate lähiumbruse. Valgala sademevesi juhitakse Pääsküla rabasse kolmes asukohas, kõikidel väljavooludel on sademevee puhastamise seadmed.

##### Vana-Pääsküla lahkvoolse sademeveekanaliseatsiooni valgala

Valgala pindala on 34 ha. On kavandatud sademevee juhtimine Pääsküla jõkke. Sademevee väljavooludele on projekteeritud sademeveepuhastid, mis on praeguseks valmis ehitatud.

##### Kadaka tee lahkvoolse sademeveekanaliseatsiooni valgala

Valgala pindala on 42 ha. Tuleks laiendada ka Pärnu maanteele. Äsja on rajatud lahkvoolne torustik. Kraavid vajavad taastamist või asendamist torustikega ning süsteemset hooldust.

##### Männiku tee lahkvoolse sademeveekanaliseatsiooni valgala

Valgala pindala on 108 ha. Valgala hõlmab Männiku tee piirkonda Vabaduse puistee ja Valdeku tänava ristmiku vahel, osaliselt Männiku tööstusrajooni ja Kerese tänava piirkonda. Pärast Vabaduse puistee lõigu rekonstrueerimist Valdeku tänava ja Männiku tee vahel

2001. aasta suvel juhitakse sealne sademevesi Männiku kollektorisse. Valgalaga on ühendatud hulk omanikuta sademeveetorustikke, mis tuleks arvele võtta (suureneb valgala pind). Valgala sademevesi juhitakse Pääsküla rabasse, sademevee väljavoolule on vaja sademevee puhastusseadet.

#### Nõmme ühisvoolse kanalisatsiooni valgala

Valgala pindala on 48 ha. Puudub pinnasevee ärajuhtimise vajadus. Nõmme keskosa sademevesi juhitakse ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Ühisvoolset valgala ei tohiks laiendada. Samuti ei ole ette nähtud ühisvoolse piirkonna ümberehitamist lahkvoolseks.

#### **Lahkvoolse sademeveekanaliseerimise arendamine**

Sademeveekanaliseerimise süsteemi töökindluse parandamiseks ja lahkvoolse sademeveekanaliseerimise valgala laiendamiseks tuleb kavandada vajalikud uute torustike ehitustööd.

Koos uute tänavate ja liiklussõlmede rajamisega tuleb kontrollida ja vajaduse korral rekonstrueerida sademevee eelvoolud. Nõmmel rajatakse sademeveekollektorid vaid liiklusmagistraalidele.

Sademevee nõuetekohase puhtuse tagamiseks võib kasutada alljärgnevat lahendusi.

- Tallinna tingimustes on sademevee puhtuse tagamiseks kõige sobivam kasutada lokaalseid meetmeid – reostunud aladelt kogutava sademevee lokaalne puhastus enne sademevee juhtimist sademeveekanaliseerimise või kraavisüsteemi.
- Kinnistutelt ja planeeringualadelt tuleva sademevee vooluhulga piiramiseks tuleb nõuda kohalikku immutamist või kogumist ja kui vaja, siis ka vooluhulga ühtlustamist.
- Säilitada tuleb tasandusrajatistena toimivate kraavide süsteem. Kraavide eesmärk on pikendada sademevee kokkuvooluaega ja vähendada sellega sademeveekollektorite läbimõõte. Ühtlasi töötavad tasandusrajatiseid ka settebasseinina ja ühtlustavad sademevee kontsentratsiooni. Säilitatavad kraavid on esitatud kaardil „Sademeveekanaliseerimine“.
- Teistest linnaosadest Nõmme sademeveesüsteemi juhitud sademevesi peab olema puhastatud asjaomase linnaosa territooriumil.

Arengualade magistraalsed torustikud on näidatud üldplaneeringu kaardil „Sademeveekanaliseerimine“.

Uutele planeeritavatele liiklussõlmedele ja teedele tuleb koostada kompleksed sademevee ärajuhtimise lahendused ning sellega seoses kontrollida ja vajaduse korral rekonstrueerida sademevee eelvoolud ja teha lisauuringuid.

Täpsemad suunised sademeveekanaliseerimise arendamiseks on antud kehtivates sademeveekanaliseerimise arendamise kavades. 2021. aasta lõpuni kehtib Tallinna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava 2010–2021 ning arendamise aluseks on ka Tallinna sademevee strateegia aastani 2030<sup>43</sup>.

### **10.3. Elektrivarustus**

#### **Olemasolev olukord**

Nõmme linnaosa varustatakse elektriga järgmistest toitealajaamadest:

- Järve, 110/35/6 kV;
- Kivimäe, 110/6 kV;
- Pääsküla, 35/6 kV;

<sup>43</sup> Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18.

- Kvarts, 35/6 kV;
- Kadaka, 110/10 kV.

Nõmme linnaosa territooriumil kulgevad kõrgepingeliinidest Järve–Järveküla/Iru kaheaahelaline 110 kV õhuliin L006B/L005 ja Kadaka–Kivimäe kaheaahelaline 110 kV maakaabelliin L8012/L004K. Planeeritavate kõrgepinge-alajaamade vajaliku platsi suurus on *ca* 1000 m<sup>2</sup>.

Nõmme linnaosa keskpinge jaotusvõrk töötab pingel 6–10 kV, esineb ka toitealajaamade vahelisi olemasolevaid 35 kV kaabel- ja õhuliine. Võrk on valdavalt ehitatud kaabelliinidena, kuid väikese osa sellest moodustavad ka õhuliinid.

Põhilised keskpinge 35 kV olemasolevad liinid Nõmme linnaosas on:

- Järve ja Pääsküla alajaama 35 kV jaotusseadmeid ühendav 35 kV maakaabelliin L35K12/L35K15 ja õhuliin L3506;
- Pääsküla ja Laagri alajaama 35 kV jaotusseadmeid ühendavad 35 kV kaabel-/õhuliinid L3510, L3511;
- Järve ja Kvartsi alajaama 35 kV jaotusseadmeid ühendavad 35 kV kaabelliinid L35K19 ja L35K24;
- Kvartsi, Männiku ja Saku alajaama 35 kV jaotusseadmeid ühendav 35 kV õhuliin L3507.

Olemasolevate trafoalajaamade keskpinge toide on lahendatud otsetoitenena piirkonna alajaamadest või keskpinge jaotusalajaamade baasil. Madalpinge jaotusvõrk töötab pingel 230/400 V.

Piirkonnas tegutsevad võrguettevõtted Elektrilevi OÜ ja AS Silikaat.

Konkreetses krundi või ala elektrienergiaga varustamiseks tuleb taotleda tehnilisi tingimusi võrguvaldajailt.

### **Elektrivarustuse arendamine**

Täpsemad suunised elektrivarustuse arendamiseks on antud elektrivõrgu või energia arengukavades. Kõik linnaosa territooriumil paiknevad olemasolevad kesk- ja kõrgepinge õhuliinid tuleb perspektiivis välja vahetada kaabelliinide vastu.

Nõmme linnaosas on planeeritud Elektrilevi OÜ andmetest lähtudes keskpingetrasse ja alajaamasid, lisaks on arvestatud suuremate detailplaneeringutega plaanidel märgitud perspektiivsete arengualade läheduses.

Põhilised planeeritavad Elektrilevi OÜ keskpinge trassikoridorid (2017. aasta seisuga):

- Pääsküla 35/6 kV alajaam (Pärnu mnt 461) – alajaam nr 233 (Päikese pst 63a). Kaablitrass piki Pärnu maanteed, Põdra, Hirve ja Rohula tänavat ning Päikese puisteed;
- alajaam nr 233 – alajaam nr 1487 (Suvila tn 10). Kaablitrass piki Päikese puisteed ja Suvila tänavat;
- alajaam nr 488 (Tihniku tn 5) – alajaam nr 608 (Kalda tn-le). Kaablitrass piki Kalda tänavat;
- Kivimäe 110/6 kV alajaam (Lauliku tn 4b) – alajaam nr 268 (Tungla tn 33 // Sõbra tn 41) piki Lauliku, Kivimäe, Raudtee, Hõimu, Põllu, Sõbra ja Taara tänavat;
- alajaam nr 772 (Vana-Mustamäe tn 44a) – alajaam nr 1566 (Turu plats 5/7). Kaablitrass piki Suusa tänavat;
- alajaam nr 258 (Põllu tn 61/63) – alajaam nr 438 (Tähe tn 17a). Kaablitrass piki Sanatooriumi, Põllu ja Tähe tänavat;

- Järve 110/35/6 kV alajaam (Järve tn 54) – alajaam nr 225 (Vabaduse pst 52). Kaablitrass piki raudteed Rahumäe kalmistu kõrval, Raudtee, Väikest, Liiva ja Haava tänavat ning Vabaduse puisteed;
- Järve 110/35/6 kV alajaam – alajaam nr 270 (Pärnu mnt 266). Kaablitrass piki raudteed Rahumäe kalmistu kõrval, Risti tänavat ja Pärnu maanteed;
- Järve 110/35/6 kV alajaam – alajaam nr 780 (Kuremarja tn 2 // Mahla tn). Kaablitrass üle raudtee Pärnu maanteele, edasi piki Pärnu ja Viljandi maanteed, raudtee kõrval Mahla tänavani, piki Mahla ja Kuremarja tänavat;
- Kvartsi 35/6 kV alajaam (Valdeku tn 132) – alajaam nr 225. Kaablitrass piki raudteed, Kuremarja tänavat, Männiku teed, Karusmarja, Võidu, Kagu ja Prii tänavat ning Vabaduse puisteed;
- Kvartsi 35/6 kV alajaam – alajaam nr 882 (Viljandi mnt 43b). Kaablitrass piki raudteed, Valdeku tänavat ja edasi piki Viljandi maanteed;
- alajaam nr 820 (Valdeku 109) – alajaam nr 461 (Viljandi mnt 20) piki Valdeku tänavat ja Viljandi maanteed.

Planeeritud alajaamade täpsed asukohad ning kinnistud määratakse edasiste planeerimisetappide käigus.

Uute kõrge-/madalpinge alajaamade asukohtade planeerimisel arvestatakse suuremaid tarbijaid ja koormuskeskuste asukohti. Kaabelliinide planeerimisel arvestatakse ühe meetri laiuse kaitsevööndiga mõlemale poole trassist. Alajaamade kaitsevööndi laius on 2 m. Perspektiivis tuleb olemasolevad 110 kV õhuliinid asendada kaabelliinidega.

Arengualade magistraalsed kaablid on näidatud üldplaneeringu kaardil „Elektrivarustus“.

#### 10.4. Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse arengukava „Tallinna linna välisvalgustuse suunad aastateks 2006–2015“<sup>44</sup> põhines neljal tegevussuunal:

- praeguseks amortiseerunud seadmete asendamine;
- vaadeldaval perioodil amortiseeruvate seadmete asendamine;
- tänavavalgustuse rajamine seni valgustamata tänavatele ja aladele;
- valgustuse parandamine, et suureneks elanikkonna turvalisus ja heaolu, sõidukite liiklusohutus, turistide rahulolu pimedal ajal jms.

Koos uute tänavatega ehitatakse valmis ka tänavavalgustus. Ette on nähtud seni valgustamata tänavate, parkide ja väljakute valgustamine.

Välisvalgustuses kasutatavad valgusti- ja mastitüübid peavad kujunduselt sobima kavandatavasse linnaruumi ning arvestama olemasoleva ja kavandatava haljastusega. Lisavalgustuse kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast valgustuslahendusest, valgustitüüpidest ja valgustusvärvsusest. Valgustite valikul tuleb lähtuda nende töökindlusest, ökonoomsusest, turvalisusest, valgustehnilistest omadustest, disainist ja sobivusest linnaruumi. Üldjuhul tuleb välisvalgustus projekteerida ja rajada metallmastides maakaabelliinidega. Valgustuslahenduse maksimaalne valgusvärvsus peab üldjuhul olema 3000 K.

Kavandatavad välisvalgustuslahendused ei tohi häirida valgusreostusega. Seetõttu tuleb projekteerimisel arvestada rahvusvahelise tumeda taeva ühingu (International Dark-Sky Association) soovitustega ning vähendada valgusreostust valgustite valiku, lisadetailide, optika

<sup>44</sup> Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 330.

jm lisaabinõudega. Valgusreostuse suhtes tundlikes piirkondades tuleb projekteerimise käigus esitada valgusreostuse ärahoidmise kohta visualiseeriv materjal.

## 10.5. Kaugküte

### Olemasolev olukord

Nõmme linnaosa elamute soojusvarustus on suhteliselt killustatud, linnaosas paikneb mitu lokaalkatlamaja, mis moodustavad üksikuid kvartaleid haaravaid kaugküttepiirkondi. Nõmme linnaosas tegutseb kaks kütetorustikke ja katlamaju haldavat võrguettevõtjat: AS Utilitas Tallinn ja Adven Eesti AS.

**Tabel 1.** Nõmme linnaosa lokaalkatlamajade piirkonnad

Ettevõtte	Lokaalkatlamaja nimetus
Adven Eesti AS	Haldja tn 1 Põllu põik 4 Vabaduse pst 130 Rahu tn 6a Vana-Pärnu mnt 6 Puhma tn 1a Mahla tn 87
AS Utilitas Tallinn	Pärnu mnt 455b Valdeku tn 152 Laste tn 1

### Kaugküttevõrgu arendamine

Kaugküttevõrku on Nõmme linnaosas, sh uutes elamupiirkondades, planeeritud laiendada.

Arengualade magistraalsed torustikud on näidatud kaardil „Kaugküte“.

Nõmme linnaosas tuleb soosida ka lokaalseid keskkonnasäästlike energiatootmis- ja küttelehendusi. Soojuse tootmiseks saab kasutada soojuspumpasid ja päikeseenergiat põhinevaid lahendusi ning ka maakütet (haljastuse säilitamiseks on soovitatav kasutada vertikaalseid soojuspuurauke või energiakaeve), kuigi Nõmme liivane pinnas ei ole maakütte jaoks kuigi efektiivne. Horisontaalne maaküttekollektor on lubatud kavandada ainult juhul, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal (25%, kompaktse alana).

## 10.6. Gaasivarustus

### Olemasolev olukord

Gaasivarustuse teenust osutab mitu ettevõtet ning linnaosa on võrguga hästi kaetud, seetõttu on gaasiküte linnaosas üks levinumaid kütteviise. Linnaosas paikneb üks kahest Tallinna linna varustavatest gaasiregulaatorjaamadest aadressil Valdeku tn 113. Linnaosas on nii A-, B- kui ka C-kategooria gaasitorustikke. Läbi Nõmme linnaosa kulgevad aktsiaseltsile Eesti Gaas kuuluvad magistraalsed gaasitorustikud, mis varustavad gaasiga Mustamäed, Kristiinet ja Kesklinna.

### Gaasivarustuse arendamine

Arengualade magistraaltorustikud on näidatud üldplaneeringu kaardil „Gaasivarustus“.

## **11. ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD ULATUSLIKUMAD MAAKASUTUSE, MAA-ALADE PLANEERIMISE JA EHITAMISE PIIRANGUD**

### **11.1. Raudtee kaitsevöönd**

Nõmme linnaosas paiknevale raudteele on ette nähtud kaitsevöönd<sup>45</sup>, mis hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) 30 m kaugusele. Raudtee kaitsevööndis kehtivad seadusest tulenevad kitsendused, muu hulgas kitsendused hoonete või rajatiste ehitamisele ning seadmete ja materjalide ladustamisele.

Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

Raudteemaale kavandavate tehnoarajatiste planeeringute ja/või projektide koostamiseks tuleb aktsiaseltsilt Eesti Raudtee taotleda tehnilised tingimused ning kooskõlastada temaga planeeringute ja/või projektide lahendused. Raudteemaale kavandavatele tehnoarajatistele tuleb näha ette servituudi seadmise vajadus.

Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vaja Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

- maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel ja kaevetööde tegemisel;
- uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
- kergsüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;
- seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
- ehitise ehitamisel.

Enne loa andmist on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele.

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet kooskõlastab raudteerajatise<sup>46</sup>, sealhulgas ülekäigu- ja ülesõidukoha projekteerimistingimused, ning annab raudteerajatise ehitamiseks ehitusloa ja kasutamiseks kasutusloa<sup>47</sup>.

Raudtee tehnikasutuseeskirja<sup>48</sup> lisa 4 „Raudteeülesõidukoha ja ülekäigukoha ehitamise, korrashoiu ja kasutamise juhend“ kohaselt peab olema tagatud III kategooria raudteeülesõidukoha nähtavuskolmnurk. See tähendab, et ülesõidukohal peab sõidukijuhile olema 50 m kaugusel äärmisest rööpast tagatud rongi nähtavus 400 m kauguselt.

Raudteemaale kavandavate ehitiste projekteerimiseks tuleb taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.

Nii raudtee kaitsevööndis asuva olemasoleva ehitise kui ka ehitustegevuse ajal ohutuse tagamise kohustus on ehitise omanikul. Raudtee valdajal ei ole kohustust hüvitada olemasoleva raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja planeeringu koostamise ja elluviimisega seotud kulutusi, samuti ei hüvita raudtee valdaja raudteeliiklusest tuleneva kahjuliku mõju leevendamiseks tehtud kulutusi.

Eelnimetatud tingimuste täitmist peab kontrollima planeeringu koostaja planeerimise käigus, projekteerija projekti koostamisel ja kohalik omavalitsus planeeringu menetlemise käigus.

<sup>45</sup> Ehitusseadustiku § 73.

<sup>46</sup> Ehitusseadustiku § 88 lõige 2.

<sup>47</sup> Ehitusseadustiku §-d 89 ja 90.

<sup>48</sup> Majandus- ja taristuministri 9. novembri 2020 määrus nr 71.



Praegu puuduvad õigusaktid, mis reguleeriksid uute, ehitatavate elamute kaugust raudteest, et muu hulgas vähendada müra ja vibratsiooni mõju. Raudtee müra leviku tsoon on ligikaudu 150 m raudtee teljest. Raudteekaitsevööndisse või sellega piirnevale alale kavandatud hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada raudteeliiklusest tuleneva müra ja vibratsiooni probleem. Kui müra või vibratsioon ehitises ei vasta normidele, peab omanik võtma meetmeid, et vähendada ohtu inimese tervisele (näiteks kasutama müratõkkeid või mitmekordseid aknaklaase). Müra või vibratsiooni väljaselgitamiseks tuleb vajaduse korral tellida ekspertiis või keskkonnamõju hindamine. Arvestades raudtee mõju elamutele, ei ole uusi elamupiirkondi vahetult raudtee lähedusse üldplaneeringuga kavandatud.

### 11.2. Tee kaitsevöönd

Ehitusseadustiku §-st 71 tuleneb alljärgnev:

- 1) avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise ja liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvat keskkonnakahjulikku ja inimestele ohtlikku mõju. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav;
- 2) ÜRO majandus- ja sotsiaalnõukogu nimetatud maantee kaitsevööndi laius on kuni 50 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 m. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada;
- 3) tänava kaitsevööndi laius on kuni 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 m-ni, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

Põhimagistraalidel peab nähtavuse ja liiklusohutuse tagamiseks olema teekaitsevöönd määratud paralleelselt sõiduteega kuni hoonestusala piirini või Nõmmel lubatava piirdeaiani.

### 11.3. Elektriliinide kaitsevöönd

Kaitsevöönd on elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, mille kasutamise võimalusi on ohutuse tagamiseks kitsendatud, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Kaitsevööndid on järgmised<sup>49</sup>:

- kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m;
- 1 kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 m;
- 1 kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 m;
- 35 (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 m;
- 220 kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 m.

Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest meres ja järvedes 100 m kaugusel ning jõgedes 50 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

<sup>49</sup> Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni, korraldada üle 1000 V pingega elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis massiüritusi. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid.

Elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m. Üle 1000 V pingega elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud rajada karjaaedu, traattarasid ja loomade joogikohti.

Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

#### 11.4. Sideehitise kaitsevöönd

Kaitsevööndi ulatus<sup>50</sup> mõlemal pool sideehitist on järgmine:

- maismaal 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 m välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast, ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 m vundamendi välisservast;
- siseveekogudel 100 m sideehitise keskjoonest;
- merel 0,25 meremiili sideehitise keskjoonest.

#### 11.5. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on<sup>51</sup>:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 kuni 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetööde – 5 m.

<sup>50</sup> Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 14.

<sup>51</sup> Keskkonnaministri 16. detsembri 2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni veealuste torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- jõgedes ja järvedes 50 m;
- meres 200 m.

### 11.6. Gaasipaigaldise kaitsevöönd

Gaasipaigaldiste kaitsevööndid<sup>52</sup> on alljärgnevad.

Gaasitorustiku tüüp	Kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku
A- ja B-kategooria gaasitorustik	välimisest mõõtmest 1 m
C-kategooria gaasitorustik	välimisest mõõtmest 2 m
D-kategooria gaasitorustik nimiläbimõõduga (DN) ≤ 200 mm	välimisest mõõtmest 3 m
D-kategooria gaasitorustik 200 mm < DN ≤ 500 mm	keskjoonest 5 m
D-kategooria gaasitorustik DN ≥ 500 mm	keskjoonest 10 m
	Kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest
A- ja B-kategooria gaasipaigaldis	1 m
C-kategooria gaasipaigaldis	2 m
D-kategooria gaasipaigaldis	10 m

### 11.7. Kaugküttevõrgu ehitise kaitsevöönd

Kaugküttevõrgu ehitise kaitsevööndi ulatus<sup>53</sup> on alljärgnev.

- Maa-aluste soojustorustike puhul, mida mõlemal pool piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, on kaitsevööndi ulatus järgmine:
  - 1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m;
  - 2) 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.
- Maapealsete soojustorustike puhul, mida mõlemal pool piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid, on kaitsevööndi ulatus järgmine:
  - 1) aurutorustikul töö rõhul üle 16 baari on 10 m;
  - 2) aurutorustikul töö rõhul 16 baari ja alla selle on 5 m;
  - 3) veetorustikul töö rõhul üle 6 baari on 5 m;
  - 4) veetorustikul töö rõhul 6 baari ja alla selle on 2 m.

<sup>52</sup> Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 13.

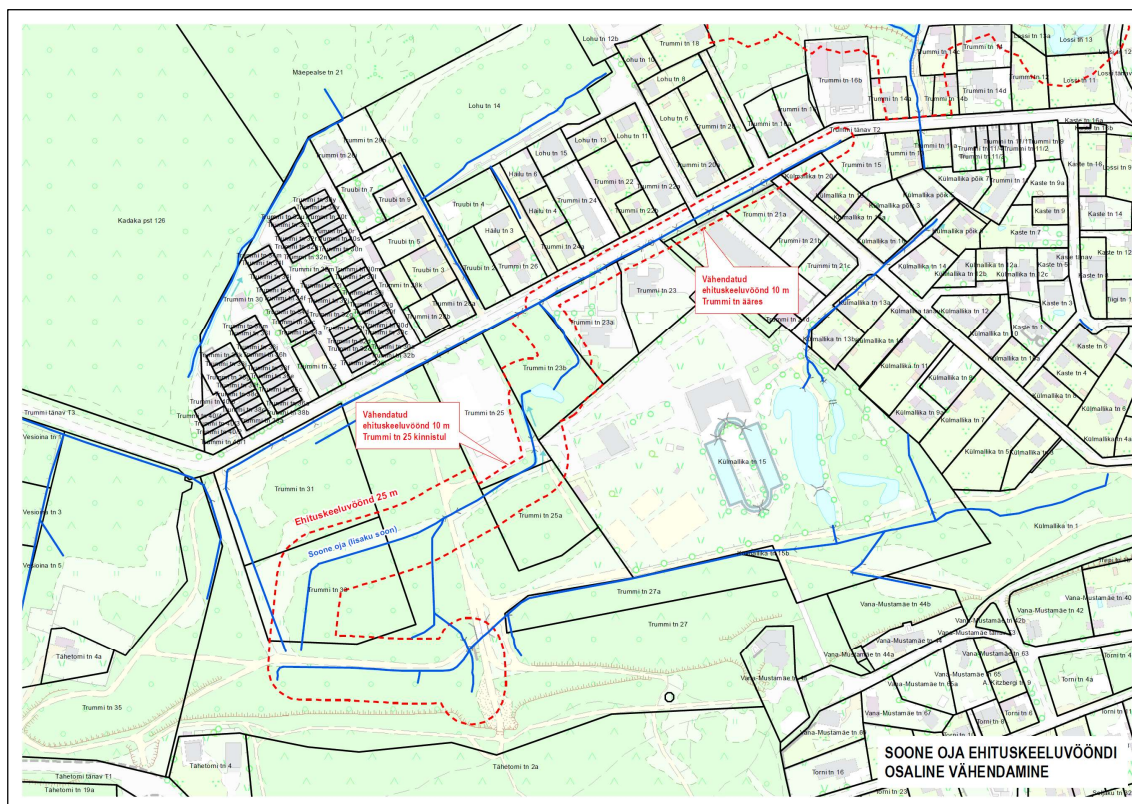
<sup>53</sup> Majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 11.

- Kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaažitorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõõtesõlmede ning reguleerpunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd ulatub välisseina äärmistest punktidest 2 m kaugusele.

### 11.8. Veekogude kaitse

Kuni 10 ha pindalaga ja kuni 25 km<sup>2</sup> suuruse valgala veekogudel ning allikatel ranna ja kalda piiranguvööndi ulatus 50 m, ehituskeeluvööndi ulatus 25 m ja veeseaduse kohaselt veekaitsevöönd 10 m.<sup>54</sup> Detailplaneeringute koostamisel ja ehituse kavandamisel nimetatud veekogude lähedusse tuleb arvestada looduskaitseaduses ja veeseaduses määratud tingimustega. Seejuures võib rakendada looduskaitseadust<sup>55</sup>, mille kohaselt ei laiene tiheasustusalal ehituskeeld muu hulgas ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas, kui teiste ehitiste vahele püstitatakse uusi ehitisi või olemasolevat hoonet laiendatakse kuni 1/3 ulatuses olemasolevas mahust. Veekaitsevööndi laius 10 m peab säilima. Ehituskeeld ei laiene ka avalikult kasutatava tee, tänava, tehnovõrkude ja piirdeaia ehitusele. Kuna Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala tervikuna on riiklik looduskaitseobjekt, siis tuleb tegevused pargi piirkonnas kooskõlastada ka looduskaitseala valitsejaga.

Üldplaneeringuga vähendatakse osaliselt Soone oja (Iisaku soon) ehituskeeluvööndit Trummi tänava piirkonnas (vt joonis 6).



**Joonis 6.** Soone oja ehituskeeluvööndi osaline vähendamine

<sup>54</sup> Looduskaitseaduse § 38.

<sup>55</sup> Looduskaitseaduse § 38 lõiked 4 ja 5.

Keskkonnaamet andis nõusoleku<sup>56</sup> vähendada Soone oja ehituskeeluvööndit Külmallika tn 15 ja 20 ning Trummi tn 25, 23a, 23, 21, 21a ja 15 kinnistu ning teisel pool asfalteeritud Trummi tänavat paiknevate Trummi tn 26, 24a, 24, 22, 22b, 22a, 20a, 20, 16a, 16 ja 16b kinnistu puhul 10 m-ni, lähtudes Tallinna Linnaplaneerimise Ameti esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusest<sup>57</sup>.

Männiku järvistu (Männiku ja Raku järved) on Tallinna veevarustuse võimalike hädaolukordade ennetamise kava kohaselt alternatiivne veevarustuse allikas. Praegu ei ole nendel järvedel veeseaduse kohast sanitaarkaitseala. Nende kasutamiseks alternatiivse veevarustuse allikana on vaja määrata vähemalt 90 m laiune sanitaarkaitseala ümber järvede ja planeerida veevõturajatised. Sanitaarkaitsevööndis on lubatud kaevandamine, kuid peab olema välistatud veekogu reostus.

Ülemiste järve sanitaarkaitseala laius on 90–400 m. Ülemiste järv ei kuulu avalikult kasutatavate veekogude hulka.

Raku ja Männiku järvel ning Pääsküla jõel on ehituskeeluvööndi laius 50 m ja veekaitsevööndi laius 10 m.

Nõmme linnaosas paikneb arvukalt kraave, seega tuleb detailplaneeringute koostamisel ja uue hoonestuse kavandamisel olemasolevate kraavide läheduses tagada vähemalt ühe meetri laiune kraavide hooldusala.

### 11.9. Puurkaevude sanitaarkaitseala

Üldplaneeringu kaardil „Pirangud ja väärtused“ on kujutatud linnaosa olemasolevad puurkaevud koos skemaatilise sanitaarkaitsealaga, mille ulatus varieerub vahemikus 10–50 m ja kus rakenduvad veeseadusest tulenevad kitsendused.

Kui puurkaevude sanitaarkaitsealale või lähiümbrusse kavandatakse uusi ehitisi või maakasutusmuudatusi, tuleb detailplaneeringu koostamise või projekteerimise raames täpsustada puurkaevu sanitaarkaitseala tegelik ulatus ning lähtuda veeseaduses nõutust.

### 11.10. Mälestised ja nende kaitsevööndid

Mälestiste ja muinsuskaitsealade kaitse on reguleeritud muinsuskaitseadusega.

**Mälestis** on muinsuskaitseadusega sätestatud korras riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasaki, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks. **Muinsuskaitseala** on muinsuskaitseadusega sätestatud korras riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega maa-ala, ajalooline asula või selle osa või inimese ja looduse koosmõjul väljakujunenud kultuurmaastik.

Mälestiste liigid on:

- 1) ajaloomälestis;
- 2) arheoloogiamälestis;
- 3) ehitismälestis;
- 4) kunstimälestis;
- 5) ajalooline looduslik pühapaik;
- 6) tehnikamälestis.

Mälestised jagunevad **kinnismälestisteks ja vallasmälestisteks**. Kinnismälestised on ajaloomälestis, arheoloogiamälestis, ajalooline looduslik pühapaik ja ehitismälestis. Vallasmälestised on kunstimälestis ja tehnikamälestis. Ajaloomälestis on poliitilise ja

<sup>56</sup> 15. jaanuari 2019 kiri nr 7-13/18/14232-7.

<sup>57</sup> 30. augusti 2018 kiri nr 3-1/2558-1.

ühiskondliku protsessi, olulise ajaloosündmuse või silmapaistva ühiskonna- või kultuuritegelasega seotud asi või maa-ala.

- **Ajaloomälestis** on poliitilise ja ühiskondliku protsessi, olulise ajaloosündmuse või silmapaistva ühiskonna- või kultuuritegelasega seotud asi või maa-ala.
- **Arheoloogiamälestis** on inimtegevuse säile, asi või nende kogum ja muud jäljed, mis on kultuurmaastiku ajalise mitmekihilisuse näitajad ja mis annavad teaduslikku informatsiooni inimkonna ajaloost ning inimese suhte kohta looduskeskkonnaga. Arheoloogiamälestise oluline osa on arheoloogiline kultuurkiht.
- **Ehitismälestis** on hoone koos selle interjööri, sealhulgas sisekujunduselementide ja hoone algse funktsiooniga seotud sisseseadega, rajatis või ehituslik kompleks, mis on oluline Eesti arhitektuuriajaloo ja ruumilise keskkonna arengu tähistaja ja mitmekesise elukeskkonna hoidja.
- **Kunstimälestis** on kunstilise, kultuurilise, usundilise, ajaloolise, etnoloogilise või teadusliku väärtusega vallasasi, asjade kogum, ehitise osa või ehitisest eemaldatud osa, mis peegeldab kunsti, käsitööoskuste või esteetika arengut ning kohalike traditsioonide ja kogukonnaga seotud protsesse.
- **Ajalooline looduslik pühapaik** on olulise inimhõõnuta rahvapärilise ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud asi või maa-ala. Ajaloolised looduslikud pühapaigad on olulised rahvapäriliskultuuri ning kohaliku identiteedi kandjad.
- **Tehnikamälestis** on ajaloolise, tehnilise, teadusliku, kultuurilise või sotsiaalse väärtusega vallasasi või asjade kogum, mis kajastab ühiskonnas toimunud protsesse ning on majandus- ja sotsiaalajaloo, industrialiseerimise ja esteetika arengu näide.

Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks on kehtestatud erineva ulatusega kaitsevööndid.

Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada:

- kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

Nõmme linnaosas paiknevate mälestiste koondnimekiri (väljavõte kultuurimälestiste riiklikust registrist [register.muinas.ee](http://register.muinas.ee)):

Reg-nr	Mälestis	Aadress	Liik
1077	Hiiu-Rahu kalmistu	Hiiu-Suurtüki tn 1	Ajaloomälestis
1081	Liiva kalmistu	Kalmistu tee 34a	Ajaloomälestis
1092	Maja, kus elas aastail 1929–1934 Kristjan Raud	K. Raua tn 8	Ajaloomälestis
1098	Hiiu baptistide kalmistu	Leina tn 8	Ajaloomälestis
1108	Hoone, milles asub Nõmme vanim apteek	Mai tn 4	Ajaloomälestis
1185	Nikolai von Glehni perekonnakalmistu	Lossi tn 13a	Ajaloomälestis
1211	Rahumäe kalmistu	Rahumäe tee 8	Ajaloomälestis
1243	Maja, kus elasid Marie Under ja Friedebert Tuglas	Vabaduse pst 12 // Väikese Illimari tn 12	Ajaloomälestis
1249	Nõmme Rahu kirik	Võsu tn 5	Ajaloomälestis

2251	Skulptuur „Krokodill“, N. von Glehn, u 1908 (graniit, segu)	Glehni lossi park	Kunstimälestis
2252	Skulptuuri „Kalevipoeg“ säilinud tükid, N. von Glehn, 1908 (graniit, segu)	Glehni lossi park	Kunstimälestis
2253	Skulptuur „Kalevipoeg“, M. Karmini koopia N. von Glehni järgi, 1990 (graniit, segu)	Glehni lossi park	Kunstimälestis
2630	Pakktee, 16.–17. saj	Kadaka pst 120 // Tähetorni tn 6, Kadaka puiestee T8, Kadaka puiestee T9, Nõmme linnaosa, Vesioina tn 10, Vesioina tn 12	Arheoloogia-mälestis
3128	Elamu Vabaduse pst 127, 1928.–1936. a	Vabaduse pst 127	Ehitismälestis
3132	Pääsküla kivisild, 19. saj	Pärnu mnt 481a	Ehitismälestis
8141	Laiarööpmelise raudtee Hiiu jaamahoone, 1929. a	Raudtee tn 57a	Ehitismälestis
8143	Postkontor ja pangahoone Jaama tn 14, 1912. a	Jaama tn 14	Ehitismälestis
8159	Liiva kalmistu kabel, 1935. a	Kalmistu tee 34a	Ehitismälestis
8181	Elamu Nurme tn 40, 1936. a	Nurme tn 40	Ehitismälestis
8182	Nõmme jaamahoone, 1907–1930	Jaama tn 18	Ehitismälestis
8204	Äri-, elu- ja kinohoone Pärnu mnt 326, 1933. a	Pärnu mnt 326	Ehitismälestis
8205	Peetri aedlinna kõrgemate ametnike elamu 1915. a	Pärnu mnt 492	Ehitismälestis
8206	Laiarööpmelise raudtee Pääsküla jaamahoone, 1916. a	Nõmme linnaosa	Ehitismälestis
8207	Laiarööpmelise raudtee Rahumäe jaamahoone, 1932. a	Nõmme linnaosa	Ehitismälestis
8221	Eramu Seene tn 8, 1927. a	Seene tn 8	Ehitismälestis
8233	Nõmme turuhoone, 1930. a	Turu plats 6	Ehitismälestis
8240	Nõmme Ristija Johannese kirik, 1923. a	Tähe tn 2	Ehitismälestis
8259	Villa Näituse tn 23, 1939. a	Võidu tn 8	Ehitismälestis
8261	Elamu Õie tn 21, 1923. a	Õie tn 21	Ehitismälestis
8491	Peeter Suure merekindluse Pääsküla positsiooni komandandi elamu, 1913. a	Külvi tn 14	Ehitismälestis

8536	Rahumäe kalmistu Kaarli koguduse kabel, 1913. a	Rahumäe tee 8c	Ehitismälestis
8537	Rahumäe kalmistu Pühavaimu koguduse kabel, 1932. a	Rahumäe tee 8d	Ehitismälestis
8548	Elamu Tähe tn 7, 1930. a-d	Tähe tn 7	Ehitismälestis
8549	Hohenhaupti lossi vaatetorn, 1910. a	Tähetorni tn 2	Ehitismälestis
8552	Hohenhaupti loss (nn Glehni loss), 1886. a	Vana-Mustamäe tn 48	Ehitismälestis
8553	Hohenhaupti lossi palmimaja, 1900–1910	Vana-Mustamäe tn 48	Ehitismälestis
8731	Elamu Idakaare tn 3, 1910. aastad	Idakaare tn 3	Ehitismälestis
8732	Elamu Idakaare tn 6, 20. saj algus	Idakaare tn 6	Ehitismälestis
8733	Kaevuhoone Idakaare tn 6, 20. saj algus	Idakaare tn 6	Ehitismälestis
8765	Haiglahoone Laste tn 1, 1925. a	Laste tn 1 // Põllu tn 70 // Raudtee tn 75 // Valve tn 3	Ehitismälestis
8771	Peeter Suure merekindluse raudtee Liiva jaamahoone, 1917. a	Orava tn 21b	Ehitismälestis
8772	Peeter Suure merekindluse raudtee Liiva jaama veetorn, 1917. a	Orava tn 21b	Ehitismälestis
8774	Torn Lossi tn 15, 1910. a	Lossi tn 15	Ehitismälestis
8776	Elamu Lõuna tn 15, 1912. a	Lõuna tn 15	Ehitismälestis
8777	Elamu Lõuna tn 28, 1914. a	Lõuna tn 28	Ehitismälestis
8779	Elamu Mai tn 2, 1880. aastad	Mai tn 2 // Raudtee tn 15	Ehitismälestis
8780	Elamu Mai tn 11, 1910. aastad	Mai tn 11	Ehitismälestis
8788	Elamu Nurme tn 11 // Põllu tn 11, 1910. aastad	Nurme tn 11 // Põllu tn 11	Ehitismälestis
8789	Elamu Nurme tn 47–49, 1932. a	Nurme tn 47	Ehitismälestis
8790	Elamu Nõmme-Kase tn 30, 1930. a	Nõmme-Kase tn 30	Ehitismälestis
8794	Peeter Suure merekindluse kindlusraudtee Rahumäe jaamahoone, 1917. a	Künka tn 15	Ehitismälestis
8796	Elamu Põllu tn 12, 1910. aastad	Põllu tn 12	Ehitismälestis
8797	Sanatooriumihoone Põllu tn 63, 1926, 1931. a	Põllu tn 63 // Sanatooriumi tn 2	Ehitismälestis
8798	Peeter Suure merekindluse Pääsküla kaitsepositsiooni 12-tolline tagalapatarei, 1913–1916	Nõmme linnaosa	Ehitismälestis
8800	Elamu Pärnu mnt 318 // Idakaare tn 1, 1910. aastad	Idakaare tn 1 // Pärnu mnt 318	Ehitismälestis
8801	Elamu Pärnu mnt 322 // Vana-Pärnu mnt 2, 19. saj lõpp	Pärnu mnt 322	Ehitismälestis



8802	Peeter Suure merekindluse kindlusraudtee Rahumäe viadukt, 1914–1915, 1924. a	Keila–Tallinna raudtee 97,1–98,4 km, Rahumäe tee 10	Ehitismälestis
8803	Rahumäe Juudi kalmistu kabel, 1910. aastad	Rahumäe tee 5	Ehitismälestis
8804	Elamu Raudtee tn 56, 20. saj algus	Raudtee tn 56	Ehitismälestis
8810	Peeter Suure merekindluse raudtee vedurite ringdepoo hoone fassaadid, 1917. a	Salve tn 6	Ehitismälestis
8828	Elamu Tähetorni tn 6, 1937. a	Kadaka pst 120 // Tähetorni tn 6	Ehitismälestis
8829	Peeter Suure merekindluse raudtee Pääsküla jaamahoone, 1917. a	Vabaduse pst 183	Ehitismälestis
8833	Elamu Valdeku tn 3, 1910. aastad	Valdeku tn 3	Ehitismälestis
8834	Elamu Valdeku tn 9, 1930. aastad	Valdeku tn 9	Ehitismälestis
8837	Peeter Suure merekindluse Pääsküla kaitsepositsiooni tagalapatarei, 1913–1916	Vana-Mustamäe tn 61	Ehitismälestis
8838	Elamu Vana-Pärnu mnt 15, 1950. aastad	Vana-Pärnu mnt 15	Ehitismälestis
8839	Elamu Vana-Pärnu mnt 17, 1950. aastad	Vana-Pärnu mnt 17	Ehitismälestis
8840	Elamu Vana-Pärnu mnt 18, 1955. a	Vana-Pärnu mnt 18	Ehitismälestis
8845	Peeter Suure merekindluse kasarmubarakk Väana tn 5 koos kuuri, kuivkäimla ja krundi munakiviteedega, 1915–1916	Väana tn 5	Ehitismälestis
8846	Elamu Väana tn 9 koos kuuri ja raudteejaama jäätmekastiga, 1915.–1930. aastad	Väana tn 9	Ehitismälestis
8847	Peeter Suure merekindluse raudtee Nõmme jaamahoone, 1917. a	Väana tn 17	Ehitismälestis
8848	Nõmme Saksa Lunastaja koguduse palvela, 1932, 1936. a	Õie tn 10	Ehitismälestis
8849	Nõmme Saksa Lunastaja koguduse õpetaja elamu, 1928. a	Õie tn 10	Ehitismälestis
8850	Elamu Õie tn 42, 1926. a	Õie tn 42	Ehitismälestis
8851	Betoonaed Õie tn 42, 1935. a	Õie tn 42	Ehitismälestis
8852	Suvila Õitse tn 42, 1922. a	Õitse tn 42	Ehitismälestis
18964	Asulakoht	Pärnu mnt 479, Pärnu mnt 481, Pärnu maantee lõik Pääsküla raudteeületuskoha ja linna piiri vahel	Arheoloogia-mälestis

### 11.11. Kaitstavad loodusobjektid ja nende kaitsevööndid

Looduskaitseaduse kohaselt on keelatud kaitstava loodusobjekti mis tahes kahjustamine või hävitamine. Selle seisundit või ilmet mõjutava töö tegemine on lubatud üksikobjekti valdaja nõusolekul. Kui kaitse-eeskirjadega ei ole sätestatud teisiti, on kinnisasja omanik kohustatud hoolt kandma üksikobjekti seisundi ja selle ümbruse korrastamise eest.

Kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja nimetatud ajal tagama inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

Õuemaal, kus asub kaitstav looduse üksikobjekt, võivad teised isikud viibida kinnisasja valdaja nõusolekul.

Looduse üksikobjekte ümbritsevas kaitsevööndis kehtib looduskaitseadusega sätestatud kaitsekord. Kaitsevööndi ulatust arvestatakse puude puhul tüve välispinnast ja geoloogiliste objektide puhul selle väliskontuurist.

Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta:

- muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet;
- koostada maakorralduskava ja teha maakorraldustoiminguid;
- kehtestada detail- ega üldplaneeringut;
- lubada ehitada ehitusteatis kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda;
- anda projekteerimistingimusi;
- anda ehitusluba;
- rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba ega esitada ehitusteatis;
- jahiulukeid lisasööta.

#### Geoloogilised mälestised

Kaitse alla võtmise aluseks on peamiselt Tallinna Linnavalitsuse määrus „Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmine“<sup>58</sup>. Kaitsevööndi ulatus on kehtestatud keskkonnaministri määrusega „Tallinna linna territooriumil asuvaid kaitstavaid looduse üksikobjekte ümbritseva kaitsevööndi ulatus“<sup>59</sup>.

#### Piirangute rakendamine loodusobjektide kaitisel

Projekteerimistingimuste ja detailplaneeringute koostamisel tuleb kaitstavate loodusobjektide kaitse kohaldamisel aluseks võtta keskkonnaregistri ametlikud loetelud ning nende võimalikud täiendused, samuti kaitsekohustuste teatised ning kinnistusraamatu kanded. Objektidele on kehtestatud kuni 50 m raadiusega piiranguvöönd. Nõmme linnaosa kaitstavate loodusobjektide valitseja on Keskkonnaameti Põhja regioon.

Nõmme linnaosa kaitsealuste parkide loetelu ja nende välispiirid on määratud kindlaks Vabariigi Valitsuse määruses „Nõmme linnaosa parkide kaitse alla võtmine“<sup>60</sup>.

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt keskkonnaregistri andmetele kajastatud tabelites 2–4 ja kantud kaardile „Piirangud ja väärtused“.

<sup>58</sup> Tallinna Linnavalitsuse 22. mai 1992 määrus nr 102.

<sup>59</sup> Keskkonnaministri 22. märtsi 2002 määrus nr 15.

<sup>60</sup> Vabariigi Valitsuse 19. juuli 2007 määrus nr 190.

**Tabel 2.** Puud ja puudegrupid

Nimetus	Kaitse alus	Piiranguvöönd/ ehituskeeluvöönd	
Amuuri korgipuu, Nurme tn 40	Tallinna Linnavalitsuse 28. mai 1993 määrus nr 105	25 m	
Arukase kultivar 'Youngii', leinakask, Nurme tn 40	sama	25 m	
Hall päklikipuu, Õie tn park	sama	20 m	
Harilik pöök, Pärnu mnt 320	sama	15 m	
Hõbevahtra kultivar 'Wieri', Nurme tn 40	sama	25 m	
Paberikask, Nurme tn 40	sama	25 m	

**Tabel 3.** Geoloogilised mälestised (allikad, rändrahnud ja kivikülvid)

Nimetus	Kaitse alus	Piiranguvöönd/ ehituskeeluvöönd	
Männiku hiidrahn Raku järve läänepoolsaarel	Eesti NSV Ministrite Nõukogu Looduskaitse Valitsuse juhataja 17. märtsi 1959 käskkiri nr 25	10 m	
Raudalu kivi Viljandi maantee läheduses	Eesti NSV Ministrite Nõukogu Metsamajanduse ja Looduskaitse Peavalitsuse juhataja 30. aprilli 1966 käskkiri nr 84	10 m	
Rahumäe hiidrahn Järvel raudtee ääres	sama	10 m	
Aiataguse allikad Pääsküla raba idaosas	Tallinna Linnavalitsuse 22. mai 1992 määrus nr 102	50 m*	25 m*
Glehni pargi allikad, sh Rõõmuallikas, Glehni pargis	sama	50 m	25 m*
Kasetuka allikad Pääsküla raba idaosas	sama	50 m*	25 m*
Liiva jaama rahn Kalmistu tee 22 küttelao õuel	sama	10 m	

Raudalu kivid ja kolm rahnu Raudalust põhja pool	sama	10 m	
Õpiringi kivid Kadaka puistee ja Raja tänava ristmiku lähedal	sama	10 m	

\* Looduskaitsealuse alusel.

**Tabel 4.** Loodusobjektide koondnimekiri

<b>Registrikood</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Tüüp</b>	<b>Täpsem tüüp</b>
KLO9316414	Aas-karukell	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312209	Aas-karukell	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000005	Aiataguse allikad	Loodusobjekt	Allikas
KLO9336488	Ainulehine soovalk	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9336489	Ainulehine soovalk	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000006	Amuuri korgipuu	Loodusobjekt	Puu ja puudegrupid
KLO4000008	Arukase kultivar; leinakask	Loodusobjekt	Puu ja puudegrupid
KLO9336475	Balti sõrmkäpp	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000017	Glehni pargi allikad, sh Rõõmuallikas	Loodusobjekt	Allikas
KLO9600012	Hall hundiseenik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9336514	Hall käpp	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000020	Hall päklikipuu	Loodusobjekt	Puu ja puudegrupid
KLO9115076	Harilik kärnkonn	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000025	Harilik pöök	Loodusobjekt	Puu ja puudegrupid
KLO9305462	Harilik ungrukold	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115424	Hiireviu	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312148	Kummeli-võtmehein	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
PLO2001077	Hiiu kummeli-võtmeheina püsielupaiga sihtkaitsevöönd	Loodusobjekt	Sihtkaitsevöönd
PLO1000743	Hiiu kummeli-võtmeheina püsielupaik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi püsielupaik

KLO4000050	Hõbevahtra kultivar, (lõhislehine hõbevahter)	Loodusobjekt	Puu ja puudegrupid
KLO1200601	Jannseni parkmets	Loodusobjekt	Kaitsealune park
KLO9108899	Jõgitiir	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9336522	Kahelehine käokeel	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9117128	Kanakull	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000066	Kasetuka allikad	Loodusobjekt	Allikas
KLO9120789	Kivisalisik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9120791	Kivisalisik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9120794	Kivisalisik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108868	Koldvint	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9305192	Kummeli-võtmehein	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO1200588	Kurni tn 5 aed	Loodusobjekt	Uuendamata piiridega park, puistu, arboreetum
KLO9114628	Kõre	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9101266	Kõre	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9600521	Kährikseen	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9324148	Laialehine neiuvaip	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9324144	Laialehine neiuvaip	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9324146	Laialehine neiuvaip	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9324149	Laialehine neiuvaip	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9324145	Laialehine neiuvaip	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9324147	Laialehine neiuvaip	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000096	Liiva jaama rahn	Loodusobjekt	Rändrahn ja kivikülv

KLO9114849	Lõopistrik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9114858	Musträhn	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108866	Musträhn	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9101265	Kivisisalik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9101954	Kõre	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115571	Kivisisalik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000116	Männiku hiidrahn	Loodusobjekt	Rändrahn ja kivikülv
KLO3100695	Männiku kõre ja kivisisaliku püsielupaiga piiranguvöönd	Loodusobjekt	Piiranguvöönd
PLO2001512	Männiku kõre ja kivisisaliku püsielupaiga piiranguvöönd	Loodusobjekt	Piiranguvöönd
PLO1000893	Männiku kõre ja kivisisaliku püsielupaik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi püsielupaik
KLO3000592	Männiku kõre ja kivisisaliku püsielupaik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi püsielupaik
KLO9106138	Nõmmekiur	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9106018	Nõmmelõoke	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108865	Nõmmelõoke	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO1000548	Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala	Loodusobjekt	Maastikukaitseala
KLO9305428	Nõmmnelk	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9328454	Nõmmnelk	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9305452	Nõmmnelk	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9305440	Nõmmnelk	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO1200598	Oravamäe park	Loodusobjekt	Kaitsealune park
KLO4000128	Paberikask	Loodusobjekt	Puu ja puudegrupid
KLO1200366	Palli tn 4 ja 6 aed	Loodusobjekt	Uuendamata piiridega park, puistu, arboreetum

KLO9115859	Pargi-nahkhiir	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9306404	Pruunikas pesajuur	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9116327	Põhja-nahkhiir	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9116321	Põhja-nahkhiir	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9116337	Põhja-nahkhiir	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9116324	Põhja-nahkhiir	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115641	Põhja-nahkhiir	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9106074	Põldtsiitsitaja	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO5000022	Pääsküla raba	Loodusobjekt	Kohalik kaitstav objekt
KLO4001245	Rahumäe hiidrahn	Loodusobjekt	Rändrahn ja kivikülv
RAH0000451	Rahumäe loodusala	Rahvusvahelise tähtsusega ala	Natura (loodusala)
KLO9110810	Tiigilendlane	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9110808	Põhja-nahkhiir	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9110809	Veelendlane	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000140	Raudalu kivid	Loodusobjekt	Rändrahn ja kivikülv
KLO9114874	Raudkull	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO1200600	Ravila tänava park	Loodusobjekt	Kaitsealune park
KLO9336526	Rohekas käo keel	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115080	Rohukonn	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115081	Rohukonn	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108873	Roo-loorkull	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9336482	Roomav öövilge	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312210	Roomav öövilge	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht

KLO1200597	Sanatooriumi parkmets	Loodusobjekt	Kaitsealune park
KLO9305460	Suur käopõll	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9305459	Suur käopõll	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9305458	Suur käopõll	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9305461	Suur käopõll	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9116325	Suurkõrv	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9119484	Kanakull	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108913	Tait	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115714	Tiigilendlane	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9319825	Tumepunane neuuvaip	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9114587	Kanakull	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115078	Tähnikesilik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115079	Tähnikesilik	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO1200596	Vabaduse parkmets	Loodusobjekt	Kaitsealune park
KLO1200595	Valdeku parkmets	Loodusobjekt	Kaitsealune park
KLO9115077	Vaskuss	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9115765	Veelendlane	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO1200599	Võidu parkmets	Loodusobjekt	Kaitsealune park
KLO9108888	Väike-kirjurähn	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9114948	Väike-kärbsenäpp	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9114949	Väike-kärbsenäpp	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9114938	Väike-kärbsenäpp	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9305457	Vööthuul-sõrmkäpp	Loodusobjekt	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO4000181	Õpiringi kivid	Loodusobjekt	Rändrahn ja kivikülv



### 11.12. Kalmistute kaitsevöönd

Muinsuskaitseadusest tulenevalt on kalmistud kinnismälestised, mille kaitsevööndi<sup>61</sup> laius on 50 m.

### 11.13. Maavarad

Harku ja Pääsküla turbamaardlates ei ole maavarade kaevandamine kaitsealade kaitseeeskirjade kohaselt lubatud.

#### Tallinna-Saku liivamaardla

Vt ka peatüki 7.7 tingimusi. Maardla paikneb sandurdelta alal. Maapinna reljeefi absoluutne kõrgus maardla põhjaosas on u 43 m, lõunaosas u 51 m. Kasulikku kihti moodustava liiva peensusmoodul väheneb läbilõikes ülalt alla ja lasundi alumine osa on maa-aines. ASi Silikaat Männiku liivakarjääri mäeeraldisel kaevandatakse kuiv- ja hüdromeetodil. Raku järve veetase hoitakse absoluutsel kõrgusel 42,5 m. Liigne vesi suunatakse torujuhtmega Ülemiste järve. Pinnapumba maksimaalne töösügavus on 15 m veetasemest. Aktsiaseltsi TREF Nord Valdeku mäeeraldisel on ehitusliiva aktiivne tarbevaru ammendatud ja selle lamamiks olnud maa-ainese kaevandamissügavuse absoluutne kõrgus on 35 m (selle saavutamiseks kasutatakse ka hüdrokaevandamist – veetaseme kõrgus kuni 41,8 m). Aktsiaseltsi TREF Nord Liivalaia karjääri mäeeraldisel on ehitusliiva keskmine paksus 8,1 m (sellest 4,6 m veetasemest kõrgemal). Selle lamamiks oleva maa-ainese kaevandamissügavuse absoluutne kõrgus on 38,0 m. Aktsiaseltsi TREF Nord Liivalaia II karjääri mäeeraldisel ehitusliiva paksus on 2,4–6,0 m. Selle all paikneva maa-ainese alumine piir on absoluutsel kõrgusel 42,0 m. ASi Teede REV-2 Tammemäe II karjääri mäeeraldisel ehitusliiva paksus on 3,6–6,5 m, alumise piiri absoluutne kõrgus on 45–47 m (veetasemel u 46 m). Püsiva veetaseme tagab äravoolukraav. Lamamiks oleva maa-ainese kaevandamissügavus on u 42,0 m.

### 11.14. Pääsküla prügila ja jäätmekäitlus

Pääsküla prügilas lõpetati jäätmete vastuvõtt 2003. aastal. 2006. aastal lõppesid prügila sulgemise tööd. 2008. aastaks puhastati prahist ja võsast prügila ümbrus. Pääsküla prügila järelhooldus, sh biogaasi kogumine ehk taastuenergia tootmine, toimub keskkonnaministri määruse „Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded“<sup>62</sup>, prügila sulgemise projekti ning sulgemisjärgse hoolduse juhendi järgi.

Lisaks biogaasi tootmisele on prügila ala juba stabiliseerumisperioodil (ja ka hiljem puhkefunktsiooniga paralleelselt) võimalik teatud tingimustel osaliselt kasutada ka muu taastuenergia tootmiseks (rajades näiteks päikeseelektrijaama).

Prügila alale tulevikus puhkeala rajamine selgub pärast prügiladestu stabiliseerumist. Eeldatavalt on võimalik kasutus, mis ei näe ette hoonestuse rajamist endisele prügiladestule.

Ohtlike olmejäätmete kogumiseks on linnaosas loodud ohtlike jäätmete kogumispunktide võrgustik, mis hõlmab jäätmejaamu ja kogumisringe. Muude olmejäätmete kogumisel kasutatakse korraldatud jäätmevedu, jäätmeid kogutakse ka pakendipunktide ja jäätmejaamade võrgustiku kaudu. Pakendiseaduse nõuete järgi peab Nõmmel pakendipunktide arv olema vähemalt 108. Pakendipunkt on pakendiettevõtja või taaskasutusorganisatsiooni hallatav avalik pakendite või pakendijäätmete mahutite komplekt, mis on mõeldud tasuta kasutamiseks kõigile Tallinna haldusterritooriumil viibivatele isikutele. Pakendipunktis on vähemalt kolme liiki jäätmete kogumise mahutid.

<sup>61</sup> Muinsuskaitseaduse § 25.

<sup>62</sup> Keskkonnaministri 29. aprilli 2004 määrus nr 38.

Nõmmel asub kaks jäätmejaama – Pääsküla ja Rahumäe jäätmejaam. Pääsküla jäätmejaam on avatud jaanuaris 2009. aastal tootmismaa sihtotstarbega kinnistul (Raba tn 40) Pääsküla prügila vahetus läheduses. Rahumäe jäätmejaam (Rahumäe tee 5a) tegutseb 2014. aastast. Seal kogutakse jäätmeid linnaelanikelt ja lähedal asuvate kalmistute territooriumidelt. Jäätmejaamad on ette nähtud eelkõige linnaelanikele olmejäätmete liigiti kogumiseks. Jäätmemajanduse, sh jäätmejaamade arendamist on kirjeldatud Tallinna linna jäätmekavas.

Linna haljasaladel tekkivad aia- ja pargijäätmed (taimed, rohi, lehed, oksad jne) vaheladustatakse jäätmejaamade territooriumil ja kompostitakse kompostimisväljakutel Pärnamäe jäätmejaamas või selleks ettenähtud jäätmekäitluskohas. Nõmmel on head tingimused toidu- ja haljastusjäätmete kodukompostimise arendamiseks, kuna linnaosa on peamiselt üksik- ja ridaelamute piirkond, kus elamute juures on piisavalt ruumi kompostimisnõule või -aunale.

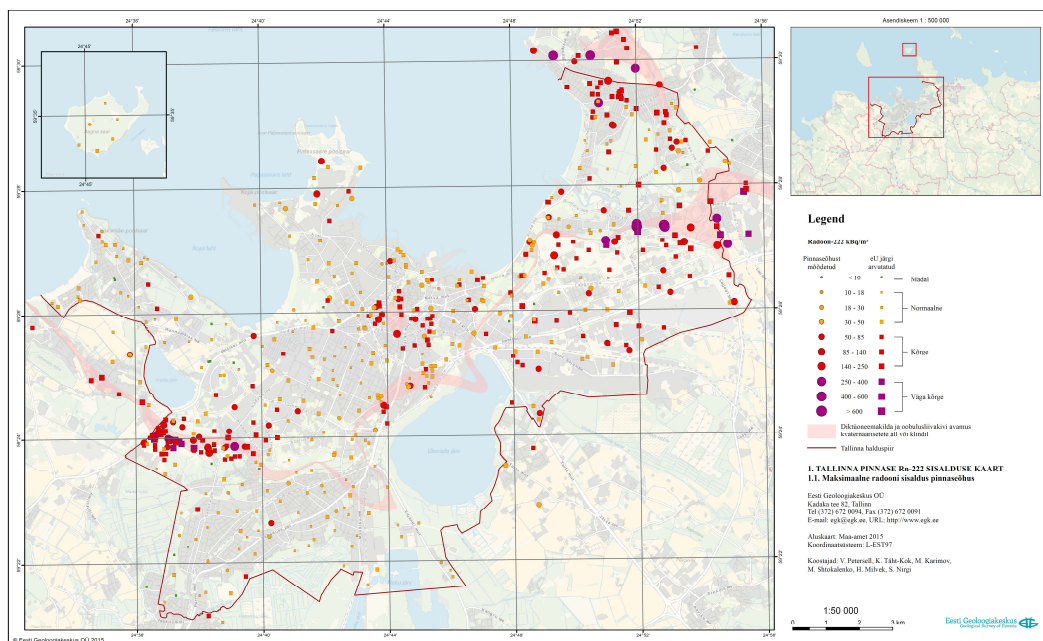
Nõmme linnaosa haldusterritooriumil käideldakse jäätmeid Tallinna jäätmehoolduseeskirja ja heakorraeskirja kohaselt.

Teave olmejäätmete ja muude jäätmeliikide käitlemise kohta asub Tallinna veebilehel [www.tallinn.ee/est/jaatmed](http://www.tallinn.ee/est/jaatmed) ja kaardil [kaart.tallinn.ee](http://kaart.tallinn.ee).

### **11.15. Radooniohtlikud piirkonnad**

Tallinna linnale on 2015. aastal koostatud radooniriski kaart (vt joonist 7), millega tuleb arvestada detailplaneeringute ja projektide koostamisel. Selle alusel tuleb määrata radooniuuringu ja radooniohutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus. Tallinna radooniriski kaardi koostamiseks tehtud mõõtmised näitavad ära radoonisisalduse pinnases umbes 10–20 m raadiuses mõõtepunkti ümber. Seega ei saa kahe erineva väärtusega mõõtepunkti vahele jääva ala radoonisisaldust kaardi järgi määrata ja tuleb teha täpsemad mõõtmised. Radooniohutu hoone ehitamise üldnõuded on esitatud kehtivas Eesti standardis (EVS). Täpsemate ehitustehniliste võtete määramine ja väljatöötamine sõltub konkreetse ala pinnase radoonisisaldusest.

Nõmme piirkonnas on probleem radoonisisaldusega väiksem kui mujal Tallinnas. Siiski on soovitatav ka Nõmmel enne hoone ehitamist ja rekonstrueerimist mõõta pinnase radoonisisaldust.



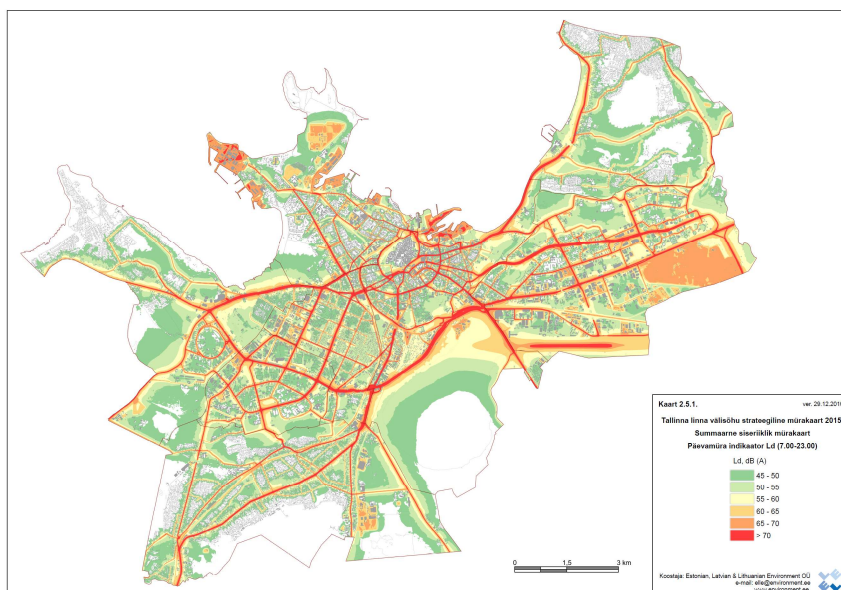
**Joonis 7.** Tallinna radooniriski kaart

Allikas: Eesti Geoloogilisekeskus 2015.

### 11.16. Mürasõhtlikud piirkonnad

Müra käsitlevad „Tallinna linna strateegiline mürakaart 2017“ ja „Välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskava Tallinnas aastateks 2019–2023“.

Nõmme müraõhtlike piirkondade paiknemist kajastab „Tallinna linna strateegiline mürakaart 2017“ (joonis 8).



**Joonis 8.** Tallinna linna strateegiline mürakaart 2017

Allikas: Akukon Oy Eesti filiaal 2017

Detailplaneeringu koostamisel tuleb esile tuua müra leevendamise meetmed juhul, kui planeeritav ala paikneb müra tekitavate tootmishoonete läheduses, suuremate magistraalide või rongiliiklusega piirkonnas. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada müra normtasemetega<sup>63</sup>.

Linnaliiklusest tulenevat mürataset saab liikluskorralduslikult vähendada:

- liiklussageduse vähendamisega (liikluse hajutamine, ümbersuunamine);
- kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamisega;
- raskeveoliikluse keelustamisega (näiteks öötundidel ja puhkepäevadel);
- ristmiku liikluskorralduse parandamisega;
- täiendava kiiruspiirangu rakendamisega;
- teekatte asendamise või rekonstrueerimisega, kasutades müra vähendavat teekatet.

Passiivsetest müratõkkevahenditest võib hoonetel kasutada mürakindlaid aknaid, müra leevendavaid seinakattematerjale jms. Samuti võib kasutada müratõkkeseinu ja pinnasevalle, kuid nende rajamiseks on vaja ruumi. Seetõttu on neid võimalik rajada eelkõige raudtee äärde. Müratõkkeseinte kasutamine ei ole Nõmmel (eriti elamualadel) sobiv, sest need halvendavad piirkonna linnamaastiku ilmet. Selle asemel võib suure liikluskoormusega tänavate ääres kasutada tihedamaid ja mürakindlamaid kahekihilisi piirdeaedu, mille lipid on paigutatud vaheliti ja mille vahe on traditsiooniline (1/3 kuni 1/2 lipi lausest).

Üldplaneeringuga on kavandatud ka mitu eritasandilist ristmiku. Müra aspektist on oluline vahe, kas ristmik viiakse süvendisse või tunnelisse (maapinnast madalamale) või sillale (maapinnast kõrgemale). Maapinnast kõrgemale viidud tänav suurendab üldjuhul piirkonna mürataset, seevastu süvendisse viimine aitab ümbritseva piirkonna mürataset vähendada.

Sõltuvalt konkreetse eritasandilise ristmiku lahendusest tuleb kavandada selle ehituslikule lahendusele vastavad müra leevendamise meetmed.

Detailplaneeringute koostamise käigus tuleb teha mürauuringud vähemalt järgmistel juhtudel:

- planeeringuala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt piirkonda, kus määrusega<sup>64</sup> kehtestatud normtase on ületatud;
- detailplaneeringuga kavandatakse mürarikast tegevust. Lähtuda tuleb keskkonnaministri määrusest<sup>65</sup>;
- detailplaneeringuala piirneb vaikse alaga ning pärast detailplaneeringu elluviimist võib eeldada piirkonna mürataseme kasvu.

Uute tänavate rajamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb tagada tänaväärsetele kruntidele jõudva liikluse müra vastavus normtasemele<sup>66</sup>. Tagada tuleb kvaliteetne ühistranspordisüsteem Nõmmel ning Nõmme ja teiste Tallinna piirkondade vahel. Tähtis on soodustada ühissõidukite ja rattateede kasutamist.

Enne Männiku harjutusväljaku kui riigikaitselise ehitise naabrusesse puhkeala kavandamist tuleb riigikaitselisest tegevusest lähtuvat müra mõõta või modelleerida. Mõõtmise tulemustest selgub, kas harjutusväljakuga külgnevaile aladele on võimalik puhkeala kavandada.

<sup>63</sup> Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

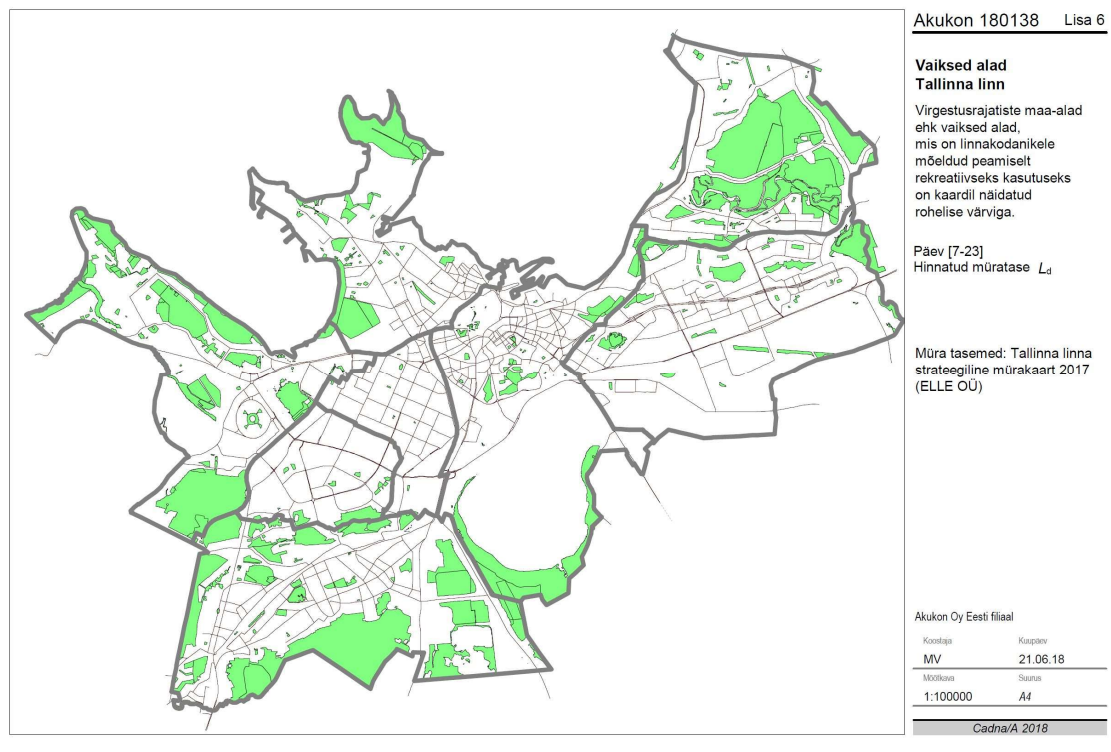
<sup>64</sup> Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42.

<sup>65</sup> Keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

<sup>66</sup> Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42.

Lisaks mürarikaste alade määratlemisele on linnakeskkonnas oluline pöörata tähelepanu ka vaiksete alade säilimisele. Nõmme linnaossa jäävad vaiksed alad on toodud „Välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskavas aastateks 2019–2023“. Nõmme linnaossa jäävad suuremad alad on Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala, Harku mets ja raba, Pääsküla raba, Männiku järvestu piirkond ning Hiiu kalmistu (vt joonist 9).

Vaiksete alade säilitamisel on oluline, et nende juurde või asemele ei rajataks uusi suuri magistraalteid, elamu- ega tööstuspiirkondi.



### Joonis 9. Vaiksete alade kaart

Allikas: Tallinna linna strateegiline mürakaart 2017

### 11.17. Õhukvaliteet

Peamiselt põhjustab Nõmmel õhusaastet liiklus ja olmekütmine. Kohapeal tekkinud saastele lisandub teistest piirkondadest tulenev õhusaaste. Üldiselt võib Nõmme linnaosa õhukvaliteeti hinnata heaks.

Elamute puhul kasutatakse enamasti lokaalkütet. Praegu on suures osas linnaosast gaasivõrk, millest tulenevalt on paljudel hoonetel lokaalne gaasikatlamaja.

Linnaosa uued, arendatavad elamualad tuleb siduda kaugküttepiirkonnaga. See aitab vähendada lokaalsetest küttesüsteemidest tulenevat õhusaastet, kuna tsentraalse katlamaja puhul on tegemist üldjuhul kõrgemate korstnatega, mis hajutavad õhusaaste paremini. Kivisütt ei ole lubatud uute, rajatavate elamute kütteks kasutada.

Nõmme linnaosas tuleb soosida ka lokaalseid keskkonnasäästlikke energiatootmis- ja küttelehendusi. Sooja tootmiseks on võimalik kasutada maakütet (haljastuse säilitamiseks on soovitatav kasutada vertikaalseid soojuspuruurauke või energiakaeve), soojuspumpasid ning päikeseenergiat põhinevaid lahendusi.

Soojuspumpade paigutamisel tuleb arvestada, et nende tekitatud müra ei tohi häirida tiheasustusalal naabreid.

Õhusaaste vähendamiseks tuleb kevaditi tänavad õigel ajal koristada ja pesta ning hiljem teha regulaarselt niisket koristust.

Linnaosa kagunurgas paiknev tootmisalade piirkond on elamualadest eraldatud Liiva kalmistu ja Männiku teega, lisaks toimib nii-öelda puhvertsoonina ettevõtlus- ja tootmisettevõtete segafunktsiooniga ala, kus asuvad peamiselt laod. Kui tootmisettevõtete naabruses peaks tekkima lokaalseid õhusaaste- ja müraprobleeme, on vaja kasutusele võtta neid leevendavad meetmed.

Õhukvaliteeti aitab kaugemas perspektiivis parandada asumikeskuste arendamine ning äri- ja ettevõtlusalade reserveerimine. Sel moel võimaldatakse elanikel saada esmavajalikke toidu- ja tarbekaupu ning teenuseid kodu lähedalt ja see vähendab autosõite kaugemal asuvasse suurtesse kaubandus- ja teeninduskeskustesse. Õhukvaliteeti aitab parandada ka rattateede ja puhkealade määratlemine, kuna see muudab elanike eluviisid tervislikumaks ning ajapikku vähendab vajadust autoga liigelda.

Ei ole soovitatav, et korterelamute kõrgus ületaks tuntavalt pereelamute kõrgust juhul, kui pereelamuid köetakse tahkekütusega.

Hoonestuse tihendamisel tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul standardile.

Välisõhu kvaliteedi säilitamiseks tuleb lähtuda atmosfääriõhu kaitse seadusest.

Uute tootmisobjektide planeerimisel või elamute planeerimisel olemasoleva tootmismaa kõrvale on vaja elamute ja tootmisobjektide vahele kõrghaljastusega puhverala, mis takistab tootmistegevusest tingitud müra- ja õhusaaste levikut elamualale.

#### **11.18. Jääkreostus**

Kui arendustegevuse käigus ilmneb pinnases, pinnase- või põhjavees jääkreostusnähte, tuleb need reostuse iseloomust lähtudes likvideerida või lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused.

#### **11.19. Riigikaitse ehitised**

Nõmme linnaosas paiknevad järgmised riigikaitse ehitised: Kaitseliidu Tallinna maleva õppe- ja tagalakeskus (Plangu tn 4 ja 5 ning Kivimäe tn 28) ning Harju maleva staabi- ja tagalakeskus (Männiku tee 121 // Mahla tn 90). Keskuste piiranguvöönd<sup>67</sup> on 300 m kinnistu piirist, mille ulatuses tuleb detailplaneeringud, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumise korral ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Piiranguvööndisse ei ole lubatud kavandada tegevusi, mis võivad kahjustada riigikaitse ehitise töövõimet.

Nõmme linnaosa territooriumile ulatuvad ka Saku vallas paiknevate riigikaitse ehitiste piiranguvööndid: Männiku harjutusväli Harju maakonnas Saku vallas Männiku külas (piiranguvöönd 300 m harjutusvälja piirist) ning Männiku linnak Harju maakonnas Saku vallas Männiku külas (piiranguvöönd 300 m linnaku piirist).

Piiranguvööndid kajastuvad kaardil „Piirangud ja väärtused“.

---

<sup>67</sup> Ehitusseadustiku § 120 lõiked 1 ja 2.

Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada<sup>68</sup> kõigi üle 28 m kõrguste ehitiste planeeringud, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumise korral ehitusloa eelnõu või ehitusteatis.

---

<sup>68</sup> Ehitusseadustiku § 120 lõige 1.

## **12. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE PLANEERIMISE KAUDU**

Üldplaneering tugineb põhimõttele, et omaniku- või territoriaalsustunne ja keskkonnaga suhestumine on väga oluline tegur paiga ohutumaks muutmisel. Kui elanikud tunnevad, et nende uksetagune on nende ala, tunnevad nad ka vastutust selle korrashoiu eest. Puudulikus korras või mahajäetud paigad seevastu loovad ohustatuse tunde, sest hõivatuse puudumine on sotsiaalselt korraldamata naabruskonna ilmne tunnus. Pidev korrashoid ja puhtuse hoidmine toetavad tugevalt planeeringulisi vahendeid. Üldkasutatavad alad ei tohiks olla hooletusse jäetud – see julgustaks potentsiaalseid seadusrikkujaid end sisse seadma ja peletaks eemale linnaosa elanikke ja külalisi. Sama kehtib ka nn jäätmaade kohta, mille kaugemas perspektiivis arengualadena hõlvamisele peaks lähiajal eelnema nende heakorrastamine. Kõikjal, nii hoonete vahel kui ka rohealadel, tuleb vähendada inimeste ebakindlust, mis tuleneb puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest. See on võimalik saavutada omanike ja omavalitsuse koostöös. Kuritegevust linnaruumis ennetavad järgmised tegurid ja piirkonnad:

- 1) ostukeskused, kaubandus-, äri- ja büroopiirkonnad;
- 2) hea nähtavus ja valgustus;
- 3) selgelt eristatud juurdepääsud ja hea varustus viitadega;
- 4) elav keskkond, mis vähendab vandalisimiriski;
- 5) korrastatud haljasalad;
- 6) jälgitavus;
- 7) üld- ja ühiskasutatava ala selge eristatavus.



### **13. ERIOTSTARBELISTE ALADE ARENGUSUUNAD**

Riigikaitsealaste ehitiste maa-alad säilitatakse väljakujunenud asukohas, praegu kasutatakse alasid ka riigikaitsealasteks väljaõppeks. Riigikaitsealaste ehitise piiranguvööndis (300 m kinnistu piirist) tuleb koostatavad detailplaneeringud ja projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitusteatised kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Piiranguvööndite asukoht ja ulatus on kajastatud üldplaneeringu kaardil „Piirangud ja väärtused“.

Kui osutub vajalikuks nende asutuste üleviimine teise asukohta, võib maakasutuse juhtotstarbe põhimõtteliselt muuta segahoonestusalaks. Siis on võimalik kavandada sinna nii elu- kui ka ärihooneid, koostades asjaomase detailplaneeringu.

## 14. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANDES ESITATUD ETTEPANEKUD PLANEERINGULAHENDUSE TÄIENDAMISE KOHTA

Selles peatükis on loetletud üldplaneeringu koostamise käigus korraldatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatud ettepanekud ja leevendavad meetmed, millega on arvestatud üldplaneeringu lõplike lahenduste väljatöötamisel.

<b>14.1 Looduskeskkonna mõju leevendavad meetmed</b>	
<b>Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (KSH)</b>	<b>Üldplaneering (ÜP)</b>
<p><b>Elamualad</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elamualade ja neid teenindava taristu rajamisel maaparandussüsteemidega aladele tuleb tagada nende toimimine. Selleks on vaja detailplaneeringud kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga.</li> <li>2. Sademevee hulga suurenemisest tingitud negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleks sademevett hajutada pinnasesse omal krundil. Katuse ja vett mitteläbilaskva kõvakattega pinna osakaal ei tohi ületada 1/3 krundist.</li> <li>3. Linnaosa uued arendatavad elamupiirkonnad on soovitatav haarata kaugküttepiirkonda. See aitab vähendada lokaalsetest küttesüsteemidest tulenevat õhusaastet, kuna tsentraalse katlamaja korstnad on üldjuhul kõrgemad ja hajutavad õhusaaste paremini. Kivisütt ei ole soovitatav kasutada uute, rajatavate elamute kütteks. Piirkonnale on saastevaba ka elektriküte ja soojuspumbad.</li> <li>4. Kuna haljastus on Nõmme linnaosa üks põhiväärtusi, tuleb uute hoonete rajamisel arvestada kõrghaljastuse maksimaalse säilimisega.</li> <li>5. Uute korterelamute rajamisel korterelamute alale kavandada üldkasutatavaid (mikro)haljasalasid ning pöörata tähelepanu ka mänguväljakute jm toimiva avaliku ruumi hoidmisele ja loomisele.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 10.1 „Veevarustus ja kanalisatsioon“.</li> <li>2. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 10.2 „Sademeveekanaliseerimine“.</li> <li>3. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 10.5 „Kaugküte“.</li> <li>4. Arvestatud, ettepanekud lisatud maakasutuse juhtotstarvete üldistesse maakasutus- ja ehitustingimustesse ja ptk 7 „Haljastus“.</li> <li>5. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 3 „Üldised planeerimise, projekteerimise ja ehitamise ning kruntide kasutamise tingimused“.</li> <li>6. Rohevõrgustikule ehitamist ei ole ette nähtud.</li> <li>7. Arvestatud, ettepanekud lisatud ptk 11.16 „Müraohtlikud piirkonnad“.</li> <li>8. Arvestatud, ettepanekud lisatud ptk 11.15 „Radooniohtlikud piirkonnad“.</li> <li>9. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 12 „Kuritegevusriskide ennetamine planeerimise kaudu“.</li> </ol>

<p>6. Rohevõrgustikule ehitamisel tuleb piirata tarastamist (nt tarastada tohib ainult õueala), et säilitada loomade liikumisvõimalused.</p> <p>7. Viljandi maantee äärde kavandataval elamualal tuleb tagada maanteelt lähtuva müra vastavus normidele. Hoonestusalade kavandamisel tuleb ette näha müratõkkelemendid (sein, pinnasvall vms).</p> <p>8. Tulenevalt pinnase võimalikust suurest radoonisisaldusest Nõmme linnaosas tuleb enne uute hoonete ehitamist ning olemasolevate rekonstrueerimist teha täpsustav radooniuuring. Uuringus peab vajaduse korral esitama ka ehitusnõuded, mille eesmärk on tõkestada radooni pääsemist hoonesse.</p> <p>9. Üldplaneeringus tuleks teha ettepanekud, kuidas ennetada inimeste ohutusega seotud kuritegevusriske.</p>	
<p><b>Äri- ja ettevõtlusalad</b></p> <p>10. Elamupiirkondadesse ei ole soovitatav kavandada baare, kõrtse ja kohvikuid, mis võivad naabruskonnale probleeme tekitada (põhjustada müra ja tüli, meelitada ligi elanikele ebameeldivaid ja hirmutavaid inimrühmi).</p>	<p>10. Üldplaneering ei näe ette selliseid funktsioone. Hoonete täpne funktsioon määratakse detailplaneeringute käigus.</p>
<p><b>Keskuse alad</b></p> <p>11. Sotsiaalobjektide juurde tuleks kavandada ka jalgrataste parkimise võimalus.</p>	<p>11. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 9.6 „Parkimine“.</p>
<p><b>Tootmisettevõtete alad</b></p> <p>12. Tootmismaade arendamisel tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida. Põhja- ja pinnavee reostusohu välistamiseks tuleb olemasolevad tööstusalad korrastada ning lagunenuid hooned lammutada. Tulenevalt tootmise iseloomust on vaja sademevett koguda</p>	<p>12. Arvestatud, ettepanekud lisatud ptk 4 „Maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused“.</p>

<p>tootmisterritooriumil ning seda nõuetekohaselt käidelda.</p> <p>Nõmmel ei ole lubatud arendada sellist tootmist, millega kaasneb olulise keskkonnamõjuga tegevus või mille puhul väljub oluline negatiivne mõju krundi piiridest.</p> <p>Keskkonnamõju on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.</p> <p>Kui tootmisettevõtete naabruses peaks siiski tekkima lokaalseid õhusaaste- ja müraprobleeme, tuleb kasutusele võtta leevendavad meetmed (müratõkkeseinad, täiendava kõrghaljastuse rajamine jt meetmed, sh välisõhu kaitse seaduse §-des 61–66 nimetatud meetmed, mis aitavad vähendada saasteainete eraldumist välisõhku). Lisaks on inimeste heaolu ja tervise seisukohast oluline jälgida, et tootmisettevõtted järgiksid veele ja välisõhule kehtivaid piirnorme ning töötervishoiu ja tööohutuse nõudeid.</p> <p>Lagunenud ja kasutuseta tootmishooned tuleb lammutada või rekonstrueerida.</p> <p>Tootmisettevõtete arendamisel tuleb järgida veele ja välisõhule kehtivaid piirnorme ning töötervishoiu- ja tööohutusnõudeid.</p>	
<p><b>Miljööväärtuslikud hoonestusalad</b></p> <p>13. Miljööväärtusliku hoonestusala piiri määramine tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga (praegune Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond).</p> <p>14. Väljakujunenud Nõmme linnaosa miljöö säilimiseks tuleb miljööväärtuslikele hoonestusaladele</p>	<p>13. Arvestatud.</p> <p>14. Ei arvestata. Miljööväärtuslikel hoonestusaladel menetleb ja kooskõlastab detailplaneeringuid ja ehitusprojekte Tallinna Linnaplaneerimise Amet.</p>

ehitamisel detailplaneeringud ja ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga.	
<p><b>Haljastus</b></p> <p>15. Tagada tuleb olemasolevate haljasalade (rohealade) regulaarne hooldus ja turvalisus.</p> <p>16. Tihedalt asustatud piirkondadesse tuleb rajada üldkasutatavaid mänguväljakuid jm puhkealaid, mis täidavad muu hulgas roheala funktsiooni.</p> <p>17. Tagada tuleb olemasolevate mikrorohealade säilimine.</p> <p>18. Teha ettepanek Pääsküla raba kaitse alla võtmiseks.</p> <p>19. Suuremate perspektiivsete elumupiirkondade arendamisel tuleb ette näha ka laste mänguväljakute rajamine.</p> <p>20. Pääsküla prügila arendamisel lähtuda aruandes „Pääsküla prügila sulgemisprojekti ekspertiis ja keskkonnamõju hindamine“ (2003. a) toodust:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ visioon, kus prügila-alale rajatakse vaba aja veetmise keskus, selgub pärast prügiladestu stabiliseerumist, mis võtab aega vähemalt 30 aastat (see on Euroopa Liidu prügiladirektiivi järgi aeg, mille vältel tuleb ette näha vahendid prügila järelhooldeperioodi rahastamiseks);</li> <li>▪ eeldatavalt on võimalik kasutus, mis ei näe ette hoonestuse rajamist endisele prügiladestule.</li> </ul> <p>21. Puhkeala rajamine Raku järve kallastele (st Männiku karjääride alale) eeldab osa liivavaru kaevandamata jätmist. Selleks, et veekogu ääres säiliks haljasriba, on Raku järve piirkonnas keelatud laiendada kaevandamist Tallinna–</p>	<p>15. Arvestatud, ettepanek kajastub ptk-s 7.1 „Ülelinnalised puhke- ja virgestusalad“.</p> <p>16. Arvestatud, ettepanek kajastub ptk-s 7.1 „Ülelinnalised puhke- ja virgestusalad“.</p> <p>17. Arvestatud, ettepanek kajastub ptk-s 7.1 „Ülelinnalised puhke- ja virgestusalad“.</p> <p>18. Pääsküla raba on võetud kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse alla (Tallinna Linnavolikogu 3. oktoobri 2013 määrus nr 55 „Pääsküla raba kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“).</p> <p>19. Nõmme üldplaneeringus ei ole ette nähtud suuremate perspektiivsete elumupiirkondade arendamist. Teema lahendatakse konkreetse ala detailplaneeringuga.</p> <p>20. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 11.14 „Pääsküla prügila ja jäätmekäitlus“.</p> <p>21. Arvestatud, ettepanek lisatud soovituslikuna ptk 7.7 „Rekultiveerimise teel saadavad rohealad“.</p> <p>22. Ei arvestata, ei ole mõtet lisada nii täpset tingimust. Puhkeala kavandamise tingimused tuleb täpsemalt määratleda eraldi teema- või detailplaneeringus.</p>

<p>Viljandi maantee suunas (allikas: aruanne „Männiku järvistu (Raku ja Männiku järved) veeressursi säilimiseks vajalikud uuringud, ajakohastatud versioon“). Männiku karjääride alale on puhkeala soovitatav luua koostöös Saku vallaga.</p> <p>22. Raku järve põhjaosale puhkeala rajamisel on soovitatav suunata liivaveoteed ümber Raku karjääri keskossa.</p>	
<p><b>Kalmistumaa</b></p> <p>23. Vältida uute elamute ehitamist kalmistute soovituslikku sanitaarkaitsevööndisse (100 m) jäävatel aladel.</p> <p>24. Kalmistute kaitsetsooni jäävatest kasutusel olevatest salvkaevudest tuleks võtta kontrollproovid ja määrata bakterioloogilise reostuse olemasolu. Reostuse korral tuleb tagada asjassepuutuvate majapidamiste joogiveevarustus muul moel.</p>	<p>23. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 4 „Maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused“ alapeatükki 4.13 „Kalmistute maa-ala (K)“.</p> <p>24. Arvestatud, Nõmmel ei ole kalmistute territooriumil ühtegi salvkaevu.</p>
<p><b>Maardlad</b></p> <p>25. Männiku järvistu (Männiku ja Raku järved) perspektiivse veehaardena kasutuselevõtu eelduseks on ulatusliku, vähemalt 90 m laiuse sanitaarkaitseala loomine ümber järve.</p> <p>26. Maavara ressursi säästlikuks kasutamiseks tuleb Tallinna-Saku liivamaardlaga seotud võimalike uute kaavelubade väljastamisel seada tingimus, et enne uute alade hõlmamist tuleb maavara ühes kohas ammandada.</p>	<p>25. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 11.8 „Veekogude kaitse“.</p> <p>26. Arvestatud, ettepanek (soovituslikuna) lisatud ptk 11.13 „Maavarad“.</p>
<p><b>Teed ja liikluskorraldus</b></p> <p>27. Uute teede kavandamisel tuleb ette näha sademevee kogumine ja nõuetekohane puhastamine (liiva- ja õlipüüdurid).</p> <p>28. Kui uute teede rajamise käigus ilmneb pinnases, pinnase- või põhjavees jääkreostust, tuleb see reostusest olenevalt likvideerida või</p>	<p>27. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 9 „Tänavavõrk, liikluskorraldus ja ühissõidukiliinid“.</p> <p>28. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 9 „Tänavavõrk, liikluskorraldus ja ühissõidukiliinid“.</p> <p>29. Arvestatud, Raja tänava tunneli rajamisest ja Pargi tänava</p>

<p>lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused.</p> <p>29. Planeeritava Raja tänava tunneli lähedusse jääb Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala. Enne Raja tänava tunneli ja teede rajamist Pääsküla rabas (Pargi tänava pikendus) tuleb teha hüdrogeoloogilised uuringud, et selgitada välja võimalikud pinnase- ja põhjavee taseme muutused ning vajalikud leevendusmeetmed tööde teostamiseks. Teetrassi rajamisega kaasnevad nii lühi- kui ka pikaajalised olulised negatiivsed mõjud.</p> <p>30. Eritasandiliste ristmike kavandamisel tuleb viaduktidele eelistada tee viimist süvendisse või tunnelisse.</p> <p>31. Vaiksete alade säilitamisel on oluline, et nende juurde ega asemele ei rajataks uusi suuri magistraalteid, elamu- ega tööstuspiirkondi.</p> <p>32. Detailplaneeringute koostamise käigus tuleb teha mürauuringud vähemalt juhul, kui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ detailplaneeringuga hõlmatakse alad, mis jäävad suuremate magistraalide või KSH aruande järgi normi ületava müratasemega tänavate äärde;</li> <li>▪ detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, mille elluviimise järel on detailplaneeringuala äärse tänava liiklussagedus tipptunnil vähemalt 200 a/h;</li> <li>▪ detailplaneeringuala piirneb nn vaikse alaga ning pärast detailplaneeringu elluviimist võib eeldada piirkonna mürataseme kasvu (sh kui kavandatakse tegevusi, millega kaasneb müra, nt tehnoseadmed ja kauplused).</li> </ul>	<p>pikendusest läbi Pääsküla raba on loobutud.</p> <p>30. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 11.16 „Müraohtlikud piirkonnad“.</p> <p>31. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 11.16 „Müraohtlikud piirkonnad“.</p> <p>32. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 11.16 „Müraohtlikud piirkonnad“.</p> <p>33. Viljandi maantee ja Tervise tänava lõplik projekt praegu puudub. Teetrassi kavandamisel arvestatakse Oravamäe pargi kaitsepiiri. Üldplaneeringus on märgitud trassi tinglik asukoht, mis ei kulge üle Oravamäe pargi.</p> <p>34. Harku metsa moodustati kohaliku omavalitsuse tasandi kaitseala Tallinna Linnavolikogu 28. jaanuari 2021 määrusega nr 1.</p> <p>35. Määratud Ev + B alaks, Harku metsa moodustati kohaliku omavalitsuse tasandi kaitseala Tallinna Linnavolikogu 28. jaanuari 2021 määrusega nr 1.</p> <p>36. Harku metsa moodustati kohaliku omavalitsuse tasandi kaitseala Tallinna Linnavolikogu 28. jaanuari 2021 määrusega nr 1.</p> <p>37. Harku metsa moodustati kohaliku omavalitsuse tasandi kaitseala Tallinna Linnavolikogu 28. jaanuari 2021 määrusega nr 1.</p> <p>38. Kitsarööpmelise raudtee tammile tänavat ette nähtud ei ole.</p> <p>39. Lahendatakse konkreetse ristmiku projektiga.</p> <p>40. Arvestatud, ettepanek on lisatud ptk 11.16 „Müraohtlikud piirkonnad“.</p> <p>41. Arvestatud, vt ptk 9.3 „Ühistransport“ ja kaart „Ühistransport“.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>33. Viljandi maantee ja Tervise tänava vaheline ühendustee tuleb luua otseühendusena, kui seda on liiklustehniliselt võimalik teha nii, et ei takistata kaitsealuse Oravamäe pargi kaitse-eesmärkide täitmist. Vastasel juhul tuleb ühendus Tervise tänavaga kavandada kaarega läbi Järve metsa, kasutades maksimaalselt ära olemasolevat elektriõhuliinide koridori.</p> <p>34. Kavandatava Pääsküla möödasõidu rajamisel tuleb rajada tee alt Harku metsa ja rabasse viivad käigutunnelid. Tunnelite arv ja asukohad tuleb välja selgitada edaspidiste tööde käigus.</p> <p>35. KSH koostaja ei soovita anda Kalda tänava äärsele alale lisaks ärimaale elamumaa otstarvet tulenevalt kavandatava tiheda liiklusega tänava lähedusest ja selle negatiivsetest mõjudest. Alale peaks jääma äri- ja teenindustevõtete maa otstarve.</p> <p>36. Pääsküla möödasõidutee põhjaosa võiks kulgeda mööda Kadaka puiesteed. Nii välditakse Harku metsa ja Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala veelgi enam killustamist.</p> <p>37. Mööda vana raudteetammi kulgeva Pääsküla möödasõidutee põhjaosa saab rakendada kergliiklusteena.</p> <p>38. Kui siiski otsustatakse kitsarööpmelise raudtee tammile rajada lisaks kergliiklusteele ka tänav, tuleks eelistada tee asukohana KSH aruande joonisel 4.9 toodud asukohta (ühendus Pärnu maanteega läbi ÜPga reserveeritud segahoonestusala lõunaosa (valdavalt äri- ja tootmismaad)).</p> <p>39. Tiptundide autovoo paremaks läbilaskmiseks tuleb muuta Kadaka puiestee ja Tähetorni tänava ristmiku liikluskorraldust (nt rajada ringristmik).</p>	<p>42. Arvestatud, vt ptk 9.3 „Ühistransport“ ja kaart „Ühistransport“.</p> <p>43. Arvestatud, ettepanek lisatud, vt kaart „Rattateed ja liikumisrajad“.</p> <p>44. Arvestatud, ettepanek lisatud, vt kaart „Rattateed ja liikumisrajad“.</p> <p>45. Arvestatud.</p> <p>46. Harku metsa moodustati kohaliku omavalitsuse tasandi kaitseala Tallinna Linnavolikogu 28. jaanuari 2021 määrusega nr 1.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>40. Uute tänavate rajamisel tuleb tagada tänaväärsetele kruntidele jõudva liiklusrüüri vastavus piirnormidele.</p> <p>41. Tagada kvaliteetne ühistranspordisüsteem Nõmmel ning Nõmme ja teiste Tallinna piirkondade vahel.</p> <p>42. Soodustada ühistranspordi ja kergliiklusteede kasutamist.</p> <p>43. Rajada kergliikluse jaoks ühenduslülid Harku metsa – Karusambla tänaväärse metsa ja Pääsküla endise prügilaga (perspektiivne puhkeala) ja selle kaudu ka Pääsküla raba vahel.</p> <p>44. Kavandada Laagri piirkonnas üldplaneeringuga magistraali äärde ettenähtud kergliiklustee raudtee äärde.</p> <p>45. Loobuda Pargi tänav pikenduse rajamisest ning võtta Pääsküla raba kaitse alla.</p> <p>46. Kokkuvõttes on KSH koostaja seisukohal, et Pääsküla möödasisidutee rajamisel oleks eelistatud alternatiiv põhjaosas olemasolevat Kalda tänavat kasutav trass, mis lõunaosas kulgeks mööda Harku raba servaala. Seejuures on oluline, et kavandatava möödasisidutee puhul oleks tegemist jaotustänavaga (1 + 1 sõidurida), mitte magistraaliga (2 + 2 sõidurida).</p>	
<p><b>Raudteed</b></p> <p>47. Mürataseme vähendamiseks tuleb raudtee äärde rajada müratõkkeseinu. Soovituslikud asukohad on toodud KSH aruandes joonisel 4.14. Müraseinte täpsed asukohad, kõrgused ja muud tehnilised näitajad selgitatakse välja edaspidiste tööde käigus.</p> <p>48. Lisaks saab müra ja vibratsiooni vähendada raudteetrassi rekonstrueerimisega (nüüdisaegsete materjalide kasutamine, võimaluse korral pöörangute likvideerimine jt).</p>	<p>47. Arvestatud, vt ptk 9.4 „Raudteed“.</p> <p>48. Arvestatud, vt ptk 9.4 „Raudteed“.</p> <p>49. Ei arvestata, üldplaneering Tallinna raudtee võimalikku ümbersõitu ei käsitle (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti märkuse kohaselt).</p> <p>50. Ei arvestata, üldplaneering Tallinna raudtee võimalikku ümbersõitu ei käsitle (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti märkuse kohaselt).</p> <p>51. Ei arvestata, üldplaneering Tallinna raudtee võimalikku ümbersõitu ei</p>

<p>49. Tallinna raudtee ümbersõidu kavandamisel Nõmme piirkonnas mööda olemasolevat Tallinna–Lelle raudteed tuleb vähemalt elamupiirkonnast mööduva raudteelõigu äärde ette näha müratõkkeseinad.</p> <p>50. Raudtee ümbersõidu kavandamisel läbi linnakeskkonna tuleb tagada elanike liikumise ohutus (eritasandilised ülekäigukohad jms).</p> <p>51. Lõpliku raudtee ümbersõidu trassi valimiseks tuleb hinnata keskkonnamõju ja analüüsida selle käigus Deloitte &amp; Touche Eesti (2006) koostatud analüüsis esitatud kolme alternatiivi elluviimisega kaasnevaid koondmõjusid.</p>	<p>käsitle (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti märkuse kohaselt).</p>
<p><b>Tehnovõrgud</b></p> <p>52. Selleks, et Männiku järvistu säiliks Tallinna perspektiivse veereservina, tuleb Raku järve territooriumil toimuva tegevuse puhul lähtuda 2008. aastal koostatud aruandes „Männiku järvistu (Raku ja Männiku järved) veeressursi säilimiseks vajalikud uuringud“ toodud soovitudest.</p> <p>53. Kui arendustegevuste käigus ilmnevad pinnases, pinnase- või põhjavees jääkreostusnähtud, tuleb reostus selle iseloomust olenevalt likvideerida või lokaliseerida ning peatada seniks reostuse levikut soodustavad tegevused.</p>	<p>52. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 10.1.1 „Veevarustus“.</p> <p>53. Arvestatud, ettepanek lisatud ptk 11.18 „Jääkreostus“.</p>

## **15. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISE MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED**

Rajatavate objektide täpne loetelu ja rajamisjärjekord määratakse kindlaks iga aasta eelarve koostamisel.

Ühelt poolt tuleneb linnaosa vajalike investeeringute maht ja ehitusjärjekord linnaosa arengukavast, teiselt poolt aga linnaeelarve võimalustest.

Üldplaneeringus fikseeritakse linnaruumi arengu üldised suunad ja reserveeritakse maa-alad avalikes huvides rajatavatele ehitistele, mille ehitamine sõltub linna eelarvelistest vahenditest ja poliitilistest otsustest.

## 16. KASUTATUD MATERJALID

1. Tallinna üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3
2. Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“, vastu võetud Tallinna Linnavolikogu 17. detsembri 2020 otsusega nr 26
3. Nõmme linnaosa ehitusmäärus, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 28. oktoobri 2004 määrusega nr 36.
4. Nõmme hoonestuse arhitektuur-ajalooline inventeerimine. OÜ Eensalu ja Pihel, OÜ Ilus Ella, Tallinn, 2008
5. Nõmme linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. OÜ Alkranel, Tartu, 2010
6. Teemaplaneering „Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine“, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 19. veebruari 2015 otsusega nr 32
7. Teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“, algatatud Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 (menetlus lõpetatud)
8. Teemaplaneering „Tallinna rohealad“, algatatud Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 (menetlus lõpetatud)
9. Harku valla üldplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138
10. Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462
11. Saku valla üldplaneering, kehtestatud Saku Vallavolikogu 9. aprilli 2009 otsusega nr 22
12. Saue valla üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89
13. Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030, vastu võetud Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107
14. Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013–2025, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määrusega nr 40
15. Tallinna rattastrateegia 2018–2028, kiidetud heaks Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 otsusega nr 41
16. Tallinna linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava aastateks 2019–2023. Akukon Oy Eesti filiaal, Tallinn, 2018
17. Tallinna linna strateegiline mürakaart. Akukon Oy Eesti filiaal, Tallinn, 2017
18. Tallinna radooniriski kaart. OÜ Eesti Geoloogiakeskus, Tallinn, 2015
19. Tallinna riskianalüüs, kinnitatud Tallinna linnapea 3. jaanuari 2017 käskkirjaga nr LSB-28/2
20. Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala kaitse alla võtmine ja Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala kaitse-eeskiri, vastu võetud Vabariigi Valitsuse 30. aprilli 2004 määrusega nr 176
21. Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010–2021, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 18. novembri 2010 määrusega nr 54
22. Tallinna sademevee strateegia aastani 2030, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18
23. Tallinna jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28

24. Riigi jäätmekava 2014–2020 (RT III, 17.06.2014, 5; kehtib 2022 aasta lõpuni)

Tiit Terik  
Tallinna Linnavolikogu esimees