**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Sisaski tn 41 üksikelamu püstitamine.

**Projekteerimistingimuste andja**

|  |  |
| --- | --- |
| Asutus | **Tallinna Linnaplaneerimise Amet** |
| Asutuse registrikood | 75023823 |
| Ametniku nimi |  |
| Ametniku ametinimetus |  |

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2511002/01878 |
| Kuupäev | 24.02.2025 |

1. **Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:**

Katastritunnus 78404:408:5711, Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Sisaski tn 41, sihtotstarve elamumaa 100%, krundi suurus 776 m²

1. **Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:**

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) § 26 lõige 4 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001) § 34 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneering <https://teele.tallinn.ee/documents/109275/view> ning projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/01878.

Vastavalt [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038?leiaKehtiv) § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral. Sätte eeldustena esinevad punkt 1 ja 2 pole alternatiivsed eeldused, vaid täidetud peavad olema mõlemad. Punkti 2 alusel peavad olema üldplaneeringus määratud ala kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuivõrd antud õigusnorm seab kohalikule omavalitusele diskretsiooni, tulebki kaaluda kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärk on otseses seoses [haldusmenetluse seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Kohalikul omavalitsusel tuleb kaaluda, kas lähtudes haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttest on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike  5 eesmärgi ja eeldustega õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine. Juhul kui ilmselgelt ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust ning täidetud on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eeldused, sealhulgas annab üldplaneering juhised kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, on vastuolus haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttega valida aeganõudvam ja kulukam menetlus.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 alusel tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 35 lõike 2 kohaselt peab ehitis oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 34 lg 1 ja planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt teostab kaalutulusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus koos eskiisiga Sisaski tn 41 kinnistule olemasoleva elamu asemele uue üksikelamu püstitamiseks.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Sisaski tn 41 kinnistu pereelamute juhtotstarbega alal, kuhu võib kavandada pereelamuid (kuni 2 korterit) ning väikeseidlähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi.

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Sisaski tn 41 elamumaa kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri kohaselt on Sisaski tn 41 kinnistul suurusega 776 m² üksikelamu (ehitisregistri kood 10100273, ehitisealune pind 70 m²) ja majandushoone (ehitisregistri kood 101000274, ehitisealune pind 66 m²), mis mõlemad soovitakse lammutada ja asemele püstitada uued hooned. Sisaski tn 41 kinnistu külgneb elamukruntidega Sisaski tn 39a ja Kasteheina tn 3 ning Kasteheina ja Sisaski tänavatega. Sisaski tn 41 kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele. Sisaski tn 41 kinnistu lähiümbruse välja kujunenud krundistruktuur (kinnistute konfiguratsioon ja suurus) on erinev. Mõningad ajalooliselt suuremad krundid on jagatud väiksemateks. Lähiümbruse kruntide suurused on vahemikus 774 m2 (Sisaski tn 39a) – 1834 m2 (Kasteheina tn 3).

Kvartalis ei ole välja kujunenud ühtset tänavaäärset ega naaberkinnistute vahelist kohustuslikku ehitusjoont. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis. Põhihooned paiknevad üldjuhul tänavaäärses osas, kohati krundi piiril. Leidub ka rohkem krundi sügavusse paigutatud elamuid (nt Kasteheina tn 8). Põhihoonete ja abihoonete vahekaugused tagumistest ja külgmistest krundipiiridest varieeruvad.

Sisaski tn 41 kinnistu jääb piirkonda, kus hoonestuse üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Hooned on ehitatud ehitisregistri andmetel eri aegadel ja on stiililiselt erinevad. Piirkonnas esinevad valdavalt 1- ja 2-korruselised viil- ja mansardkatustega erinevat tüüpi elamud. Fassaadi viimistlusmaterjalidest on kasutatud nii krohvi, puitu kui ka fassaadtellist. Sisaski tn 41 kinnistu üheks piirinaabriks (Sisaski tn 39a) on viiekümnendatel kavandatud ristkülikukujulise põhiplaaniga kahekorruseline viilkatusega kiviehitis. Teiseks piirinaabriks on Kasteheina tn 3, 2022.a ehitusloa saanud ehitusjärgus moodsa arhitektuurikeelega kahekorruseline osaliselt viilkatusega elamu.

Ümbritsevatel kinnistutel asuvad elamud on 1-ja 2-korruselised, naaberelamute kõrgused on 8,6 m (Kasteheina tn 3 ) ja 9,6 m (Sisaski tn 39a). Mõnedel kinnistutel paikneb lisaks elamule ka abihoone. Abihoonete ehitisealused pinnad on 13 m2 (Kasteheina tn 2a) – 60 m2 (Sisaski tn 39a). Ehitisregistri andmetel on kinnistutel paiknevate elamute ehitisalused pinnad vahemikus 75 m2 (Sisaski tn 39a) – kuni 270 m2 (Kasteheina tn 3). Ümbritsevatel kinnistutel paiknevate hoonete kogu ehitistealune pind on 81 m2 (Sisaski tn 66) – 270 m2 (Kasteheina tn 3). Lähialal asuvate üksikelamute keskmine ehitisealune pind on 130 m², kõrgus 9 m ja keskmine täisehitusprotsent 15%.

Piirkonna analüüsist tulenevalt saab amet lubada Sisaski tn 41 püstitatava üksikelamu ehitisealuseks pinnaks 140 m² (mis on küll 10% suurem piirkonna keskmisest, kuid oluliselt väiksem naaberkinnistul asuva elamu ehitisealusest pinnast) ja kõrguseks 9 m.

Piirkonna hoonestuslaadi analüüs näitab, et kavandatav hoone sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonna hoonestuslaadi, jääb olemasoleva hoonestuse vahele ja arvestab lähiümbruse hoonestuse ehitisealuste pindade ja kõrgustega.

* 1. **Menetlus**

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Kaitseministeeriumilt, Nõmme Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Strateegiakeskuselt ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus on oma seisukoha esitanud ning Nõmme Linnaosa Valitsus ja Kaitseministeerium omapoolseid tingimusi ei esitanud. Tallinna Linnaplaneerimis Ameti projekteerimistingimuste osakond arutas antud projekteerimistingimuste taotlust ja eskiisi 10.03.2025, kavandatavale hoonele lubati 140 m² ehitisealust pinda.

Projekteerimistingimuste eelnõu koostati vastavalt PlanS § 125 lõike 5 ja saadeti koos lisamaterjalidega Nõmme Linnaosa Valitsusele avatud menetluse korraldamiseks.

* 1. **Põhjendused**

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone püstitamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse püstitada ühte hoonet, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbelt ümbritsevasse keskkonda. Nõmme linnaosa üldplaneeringust tulenevad põhimõtted määravad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitustingimused. Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärgiga ning täidetud on kõik sätte eeldused, oleks vaid formaalsetel kaalutlustel detailplaneeringu kohustuse järgimine isikule ebaproportsionaalselt koormav ning aeganõudev. Menetluse sujuvuse ja proportsionaalsuse tagamine on haldusmenetluse läbiviija üks põhikohustusi (haldusmenetluse seadus § 3 lõige 2, § 5 lõige 2).

Sisaski tn 41 elamu püstitamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele menetluse valikul. Kuna projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses määratud tingimustest ning samuti on tegemist väljakujunenud keskkonnaga, millest on võimalik projekteerimistingimuste koostamisel lähtuda, siis puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks.

Käesoleval juhul tooks detailplaneeringumenetlus üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikule ning oleks aeganõudev olukorras, kus on täidetud kõik tingimused kiirema ja lihtsama menetluse läbiviimiseks. Seejuures ei kaitseks detailplaneeringu menetlus rohkem vahetute piirinaabrite huve, keda kinnistule hoone püstitamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

**Elamu püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna, sh asukoha hoonestuslaadiga ja Nõmme linnaosa üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.**

* 1. **Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadi analüüsist ning ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevatest tingimustest:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | üksikelamu, (kasutamise otstarbe kood 11101). |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | 1 püstitatav üksikelamu, abihooned (kokku kuni 60 m²) |
| 1. Asukoht: | Üksikelamu võib kavandada 5 m kaugusele Kasteheina ja 5 m kaugusele Sisaski tänava poolsest krundi piirist (vt lisa 3). Hoone kavandamisel krundi piirile lähemale kui 4 m, tuleb teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused. |
| 1. Lubatud suurim ehitisealune pind: | vastavalt NÜP kuni 200 m² (kokku elamu ja abihooned).  Vastavalt analüüsile võib üksikelamu ehitisealuseks pinnaks kavandada 140 m², mis arvestab ümbritsevat hoonestust ja vastab üldplaneeringule. |
| 1. Kõrgus: suurim lubatud kõrgus ja sügavus | suurim kõrgus 9 m ja korruselisus kuni 2 maapealset korrust, soovi korral võib kavandada maa-aluse korruse. |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | 6.1. Ehitis peab vastama ehitusseadustiku §-s 11 ja ehitusseadustiku alusel kehtestatud õigusaktides kindlaks määratud nõuetele, arvestama oma lahenduselt Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile (alus: [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001?leiaKehtiv) § 35 lõige 2).  6.2. Uued hooned peavad olema kvaliteetse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda.  6.3. Hoone projekteerimisel vältida ümbritsevasse keskkonda sobimatute arhitektuursete võtete, materjalide ja detailide kasutamist. Välisviimistluses kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Piirkonnale mitteiseloomulike ja imiteerivate materjalide kasutamine (näiteks ümarpalk, klombitud kivi, katusekiviimitatsiooniga plekk, plastvooder, plastaknad, trapetsprofiilplekk jms) kasutamine ei ole lubatud.  Ehitusprojekti koosseisus anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub piirkonna hoonete värvilahendusega. Esitada välisviimistluse lahendus (viimistlusmaterjalid, toon ja värvikood).  6.4. Projekti vaadetel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000).  6.5. Kommunikatsioonid ja tehnoseadmed kavandada hoone mahtu või varjatud kujul hoonesse nii, et need ei risustaks ehitise välisilmet. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada integreerides hoone arhitektuuri tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, kaetud puitrestiga, sokli või seinapinnaga sama värvitooni. Päikesepaneelid võib paigutada katusele hoone arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt (vt Tallinna kodulehelt juhendit „[Päikesepaneelid linnaruumis](https://www.tallinn.ee/et/ehitus/paikesepaneelid?fbclid=IwAR1tK_Avfuaot4zjxXilaVkqoGVnOVrzyxXy-HJLqtnyWhRuyT_ZJhMUQmw)“).  6.6. Kinnistule võib kavandada hoone arhitektuuriga sobiva ning naaberkinnistute piirete stiilist ja kõrgusest lähtuva piirdeaia ja väravad (kõrgusega kuni 1,5 meetrit maapinnast). Naaberkruntide piiril võivad olla võrkpiirded ja lähtuda naaberkinnistu piirete kõrgusest, kuid mitte kõrgem kui 1,5 meetrit. Läbipaistmatuid piirdeid mitte kavandada. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale. |
| 7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht:  8. Ehitusuuringu tegemise vajadus:  9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse  põhimõtted: | Vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele  -  9.1. Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 1) ning heakorra osas Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 2).  Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine omal kinnistul, olemasoleva maapinna kõrgusi muuta võimalikult vähe. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.  Säilitada kinnistul asuv vääruslik kõrghaljastus ning kavandada krundile piirkonnale iseloomuliku suurusega haljastud ala.  Jäätmekonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitavalt hoonesse või piirde taha (puhverhaljastusega piirist eraldatuna) kõvakatendiga alale, jäätmekonteinerite asukoht tähistada asendiplaanil. Naaberkinnistust eraldada jäätmekonteinerid haljaspuhvriga.  Parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. |

**Ehitusprojekt peab vastama projekteerimistingimustes ja lisades toodud näitajatele, põhimõtetele ja tingimustele. Esitada nõuete täitmise kohta võrdlustabel.**

1. **Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007)“, Eesti standarditele EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele](https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014?leiaKehtiv)“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv)1“ ja Eesti standardiga EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“.

Hoone tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)“ võrdleval kujul: olemasolev, projekteeritud.

Hoonesse eluruumi kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisel majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015034?leiaKehtiv)“.

Hoones tuleb tagada nõuetekohane tervislik sisekliima. Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitis vastab nõuetele.

Hoone välispiirde konstruktsioonide projekteerimisel sh akende valikul arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv)“ nõuetega.

Ehitusprojekti koosseisus esitada projekteeritava kandekonstruktsiooni insenertehniline lahendus ning insenertehnilised lahendused hoone tehnosüsteemide osas. Projekt sh projekti eriosad peavad olema pädeva isiku poolt koostatud ja allkirjastatud.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendiplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid.

Asendiplaanil näidata ära kruntide piirid, ehitiste asukohad, liikluse, parkimise, haljastuse ja heakorra lahendus, krundi katastriüksuse sihtotstarve, hoone ehitisealune pind jm tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)“.

Esitada projekteeritavate katendite lahendus ja vastavad lõiked. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ära juhtimine.

1. **Tehnovõrgud ja -seadmed:**

Esitada tehnovõrkude koondplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel plaanil M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid. Lahendus kanda geodeetilisele alusplaanile arvestades olemasolevate ja vajadusel kavandatavate tehnovõrkudega.

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.

1. **Koostöö:**

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Strateegiakeskusega ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3). Vajadusel teha ehitusprojekti koostamisel koostööd naaberkinnistu omanikega (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punktile 3). Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

[Ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018012?leiaKehtiv) §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt.

Ehitusloa taotlus tuleb esitada projekteerimistingimuste kehtivuse ajal.

Põhjendatud juhul on võimalik esitada taotlus projekteerimistingimuste kehtivuse ajal projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaja pikendamiseks eeldusel, et ehitise asukohast tulenevalt ümbritsev keskkond ei muutu oluliselt.

Käesolevad projekteerimistingimused koos lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Nõmme Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt ning vajadusel tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt ehitusseadustiku § 42 lõike 6 kohaselt arvamuse saamiseks naaberkinnistute omanikele.

Ehitusprojekti menetluse kiirema läbiviimise huvides palume ehitusprojekti esitamisel lisada dokumentide fail, milles anda võrguvaldajate loetelu, keda on vajalik kaasata. Faili nimeks märkida „kaasamist vajavad võrguvaldajad“.

1. **Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisaga 1 (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused), lisaga 2 (Tallinna Strateegiakeskus) ja lisaga 3 (eskiis) on ehitusprojekti kohustuslik osa. Juhul kui esineb vastuolu projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimustest.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks.

Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada esitades Tallinna Linnaplaneerimise Ametile vaide 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest teada saamisest arvates või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Lisa: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti täiendavad tingimused 2. Tallinna Strateegiakeskus 3. Illustreeriv materjal | |  |

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused: LISA 1**

1. Puhastada ja likvideerida nõuetekohaselt kinnistul paiknevad võimalikud reoveemahutid jt lokaalsed reoveerajatised.

2. Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

3. Projekteeritavate tehnoseadmete tekitatav müra ei tohi ületada kinnistu piiril normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.

4. Lammutus- ja ehitustööde ajal tuleb kinni pidada kehtestatud müratasemetest lähtudes Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid". Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatu, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt 09.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikul 21.00-8.00).

5. Ehitusaegse vibratsiooni mõju leevendamiseks tuleb kinni pidada kehtivast sotsiaalministri 17.05.2002. a määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

6. Teostada kinnistul ja 5 meetri raadiuses naaberkinnistutel Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt.

7. Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohaselt tuleb ehitusprojektiga tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

8. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.

9. Juhul kui nähakse ette puude raiet, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule.

10. Käsitleda projektis ehitustöödeaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda standartides EVS 843:2016 ja EVS 939-3:2020 ning Tallinna kaevetööde eeskirjas märgitud nõuetest, tuua välja projektis nõuded vastavalt kohapõhisele lahendusele. Puude võra kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, lõikuse peab teostama arborist.

11. Kõrghaljastuse likvideerimisel kavandada võimalusel uushaljastuslahendus omal kinnistul. Uushaljastuse kavandamisel esitada asendiplaaniline lahendus ja tuua välja liigid ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda sobivusest piirkonda.

12. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega.

13. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile.

14. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.

15. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.

16. Ehitusloa taotlemisel või ehitusteatise esitamisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik.

17. Ehitusprojekt edastatakse ehitisregistri kaudu arvamuse (põhimõttelise nõusoleku) saamiseks tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatele ning võrguvaldajatele, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid.

**Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused: LISA 2**

Ehitusprojektis anda ülevaade olmejäätmete kogumislahendusest juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Planeerida ruum vähemalt kahe erineva jäätmeliigi kogumiseks: segaolmejäätmed ja biojäätmed. Lisaks soovitame planeerida ruum pakendijäätmete (2 tk mahutid) kogumiseks, mis lähitulevikus tõenäoliselt kohustuslikuks muutub. Jäätmemahutite paigutamisel ja nende ligipääsetavuse tagamiseks tuleb juhinduda jäätmehooldueeskirja § 21 toodud nõuetest. Olmejäätmete kogumiskoht peab asuma kõva kattega pinnasel. Olmejäätmete kogumiskoht tähistada asendiplaanil.

Kõik ehituse ja lammutuse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest (peatükk 3). Ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt tähistatud jäätmemahutitesse nende tekkekohal või selle jaoks spetsiaalselt eraldatud alale, lähtudes jäätmete korduskasutuse, ringlussevõtu või taaskasutuse võimalustest. Ehitusprojektis tuua välja tekkivate ehitus- ja lammutusjäätmete sh pinnase hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad) (juhinduda eeskirja § 42).

**Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega.**