

EELNÕU

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Suusa tn 3 ehitise püstitamine detailplaneeringu olemasolul

Projekteerimistingimuste andja	
Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

Taotluse andmed	
Liik	detailplaneeringu tingimuste täpsustamine
Number	2511002/12139
Kuupäev	11.06.2025

1. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Suusa tn 3

Katastritunnus: 78404:401:1380

Krundi pindala: 1148 m²

Maa sihtotstarve: Elamumaa 100%

2. Projekteerimistingimuste andmise alus ja põhjendused

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimiseseaduse](#) (edaspidi PlanS) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](#) (edaspidi EhS) § 26 lõige 4, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#) § 34 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud [Nõmme linnaosa üldplaneering](#) (edaspidi ka NÜP) ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/12139.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel: hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et

projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

Suusa tn 3 kinnistu asub alal, mille ehitusõigus on määratud Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 139 kehtestatud detailplaneeringus DP016180 nimetusega „Nõmme Keskuse detailplaneeringu osaline kehtestamine“

(<https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP016180#tab32#tm155365>), krundil pos. 2. Detailplaneering näeb ette Suusa tn 3 krundile üksikelamut ja abihoonet, lubatud suurim ehitistevalune pind 200 m², kõrgus maapinnast elamul- olemasoleva hoone kõrgus (6,6 m), viilkatus tänavaga risti, abihoone kõrgus 4 m. Krundi suurim lubatud täisehitus on 20%.

NÜP kohaselt jääb Suusa tn 3 kinnistu linnaosa keskuse segahoonestusalale, ala on mõeldud eeskätt kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele, Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 139 kehtestatud „Nõmme Keskuse detailplaneeringu osaline kehtestamine“ kohaselt on Suusa tn 3 kinnistule linnaehituslikult sobilikuks hinnatud elamu ja abihoone kavandamine.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus koos eskiisiga kus soovitakse täpsustada hoonestusala tingimusi ja suurendada eluhoone kõrgust.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Suusa tn 3 kinnistu on hoonestatud. Kinnistul suurusega 1148 m² asub kahekorruseline ühepereelamu (ehitisregistri kood 101003577, ehitisealuse pindalaga 87 m²) ja pesuköök-kuur (ehitisregistri kood 101003578, ehitisealuse pindalaga 53 m²). Ühepereelamu soovitakse lammutada ja asemele ehitada kahepereelamu.

Suusa tn 3 kinnistu asub Nõmme ajaloolises keskses. Keskusele omaselt on hoonestuses ja kruntide kasutuse sihtotstarvetes elamufunktsioon läbi põimunud äri- ja ühiskondliku funktsiooniga. Hoonestusviis on reeglina lahtine, vaid ühiskondlike hoonetega kruntidel esineb kinnist või vahelduvat hoonestusviisi. Varasem hoonestus on pärit 20.sajandi algusest, samas ei moodusta hoonestus siin ansamblist tervikut. Enamus hooneid on praeguseks ajaks ümber ehitatud või saanud välisviimistlusega uue ilme.

Detailplaneeringu tingimuste täpsustamine EhS § 27 lg 1 alusel on põhjendatud.

Antud detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 17 aasta ning sellega seonduvalt on asjakohane täpsustada hoone püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimusi. Detailplaneeringu hoonestusala täpsustamine ehitusseadustiku § 27 lg 4 punkti 2 alusel on põhjendatud.

NÜP-i järgi pole segahoonestusalal korterite arv määratud. Hoonestusala muudatus on väikesemahuline ja põhjendatud, kuna detailplaneeringus määratud hoonestusala ei võimalda arhitektuurselt huvitava lahenduse kavandamist. Hoone 10% suurem kõrgus sobitub paremini ümbritsevate eluhoonetega.

Kahe korteriga elamu püstitamine sobitub väljakujunenud keskkonda (EhS § 27 lg 2 p 1); projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga (EhS § 27 lg 2 p 2). Kavandatu on kooskõlas üldplaneeringuga (EhS § 27 lg 2 p 3).

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatusi, mis hõlmavad hoonestusala täpsustamist on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel, mistõttu ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega mõistlik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Ehitise kavandamine käesolevates projekteerimistingimustes detailplaneeringu täpsustamiseks antud tingimuste alusel on aktsepteeritavad, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise linnaruumilise lahenduse planeeritud alal, nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

3. Kaasamine

EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasas amet projekteerimistingimuste menetlusse Kaitseministeeriumi, Nõmme Linnaosa Valitsuse, Tallinna Strateegiakeskuse ning Tallinna Transpordiameti. Esitatud arvamused on lisatud projekteerimistingimustele.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 38 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul korraldada avatud menetlusena.

Arvestades eeltoodut on projekteerimistingimuste alusel lubatud:

- 1. Suurendada hoone ehitamiseks määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses** (alus EhS § 27 lg 4 p 2) **ja suurendada hoone kõrgust kuni 10% ulatuses** (alus EhS § 27 lg 4 p 3)
 - Detailplaneeringus määratud hoonestusala on lubatud suurendada kuid mitte rohkem kui 10 % ulatuses esialgsest lahendusest.
 - Detailplaneeringus määratud hoone kõrgust on lubatud suurendada kuid mitte rohkem kui 10 % ulatuses olemasolevast hoone kõrgusest (max 7,26 m).
 - Detailplaneeringu kohast hoonetealust (ehitisealust) pindala pole lubatud suurendada.
 - Hoonestusala täpsustamisega ei või kaasneda negatiivseid mõjutusi naaberkinnistutele.
 - Paaris või kaksikelamu tunnustega elamud pole Nõmmel lubatud.

Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele.

4. Nõuded ehitusprojekti vormistusele

Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.

Ehitusprojekti koosseisus esitada võrdlustabel kõikide detailplaneeringus ning käesolevates projekteerimistingimustes, k.a lisades, esitatud nõuete täitmise kohta võrdleva kujul: detailplaneering, projekteerimistingimustega lubatud, projekteeritud.

Vajadusel lisada detailplaneeringut ja ehitusprojekti lahendust võrdlev asendiplaaniline skeem, kajastades kõiki piiranguid.

Ehitusprojekti seletuskirjas kajastada mh muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust. Ehitusprojekti asendiplaanile kanda detailplaneeringu piirangud.

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.

Ehitusprojekt vormistada majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“ ning standardi EVS 932:2017 “Ehitusprojekt” nõuetele.

EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

Ehitusprojekti koosseisus esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M1:500 kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära kinnistute piirid, ehitiste asukohad, ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvööndid, katastriüksuse sihtotstarve, hoone ehitisealune pind ja teised vajalikud tehnilised näitajad ning lisaks liikluse, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja tehnovõrkude koondplaani esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.

Ehitusprojekti alusena kasutatav topo-geodeetiline alusplaani peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „[Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded](#)“. Geodeetiline alusplaani peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Geodeesiafirmal esitada geodeetiline uurimustöö (joonise fail ja aruanne) digitaalselt Tallinna geomöödistuste infosüsteemi Geoveeb, kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

5. Koostöö

Ehitusprojekti koostamisel on soovitatav teha koostööd projekteerimistingimuste lisades nimetatud asutustega ning olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid, samuti naaberkinnistu omanikega (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punktile 3).

Ehitusloa taotlus tuleb esitada ehtisregistri www.ehr.ee kaudu. Failide vormistamisel lähtuda ehtisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/tj/ehr/v1/help/instruction>.

Ehitusloa taotlus tuleb esitada projekteerimistingimuste kehtivuse ajal.

Amet esitab ehitusprojekti läbivaatamiseks teistele linna asutustele ja kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusprojektiga. Samuti esitab amet ehitusprojekti arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehtis või ehitamine puudutada.

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“.

6. Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti ja Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused).

Lähtudes Ehs § 34 punktist 1 on pädeval asutusel käesolevad projekteerimistingimused võimalik kehtetuks tunnistada põhjendatud juhul.

Juhul kui esineb vastuolu projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimustest.

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

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.

- Lisad:
1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
 2. Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ELNÕU

1. Arvestada, et kinnistu piirneb alaga, kuhu jääb kaitsealuse III kategooria kaitsealuse fauna, lõopistriku (keskkonnaregistri kood KLO9114849) kaitsevöönd. Vastavalt looduskaitseseaduse § 14 lõige 1 punktides 7 ja 8 sätestatule ei või kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (riigi Keskkonnaamet) nõusolekuta anda projekteerimistingimusi ega ehitusluba. Kui tööd peaksid ulatuma kaitsevööndisse, on tööde teostamiseks vajalik kaitseala valitseja nõusolek.
2. Teostada kinnistul ja selle piirist 5 m ulatuses 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 ja väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud vastavat kvalifikatsiooni omava töö teostaja poolt.
3. Säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
4. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi ega ehitusmaterjalide ladustamist. Juhul kui seda ei ole võimalik vältida, esitada kohapõhised lõiked ja selgitused, kuidas juurestiku kaitsealale kavandatud kaevetööde käigus puude kasvutingimusi ei kahjustata. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
5. Tehnovõrkude projekteerimisel kavandada tehnovõrgud maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele ja võimalusel projekteeritavatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused vastavalt standardile EVS 843:2016. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid.
- 5.1. Juhul kui ei ole võimalik vältida olemasolevate puude juurestiku kaitsealale trassikoridori kavandamist, võtta kasutusele erimeetmed (käsitsikaeve, suundpuurimine, *air-spade* jne) puude kasvutingimuste säilitamiseks. Erimeetmete kasutamisel kajastada lahendust asendiplaanil, käsitsi kaeve korral esitada lahendusest kohtlõiked.
6. Käsitleda projektis ehitustööde-aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda standardites 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.
7. 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.
8. Juhul kui kavandatakse uushaljastust, 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.
9. Tagada üldplaneeringu- ja detailplaneeringujärgne haljastuse osakaal, tuua välja vastav võrdlus.
10. Kinnistu asub kõrge või väga kõrge KOV Rn-riski klassiga (radoon) alal, Rn-risk 10-30 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart). Projekteerimisel juhinduda standardist EVS 840:2023 „Juhised

radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ või vajadusel tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmised, et veenduda ohutuses.

11. Tehnoseadmete projekteerimisel arvestada, et tehnoseadmete poolt tekitatav müra ei tohi ületada normtasemeid kinnistu piiril (piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust). Müratasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" toodud normtasemeid. Esitada seadme tehnilise pass (rajatava tehnoseadme poolt tekitatav müratase, lubatud kaugus müratundlikust alast jm) või teostada akrediteeritud labori poolt vajalikud mõõtmised, mille põhjal oleks võimalik hinnata vastavust normile. Vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid.

12. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

13. Ehitustööde teostamisel: Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatu, siis tuleb ehitustöid teostada päevasel ajal (soovitavalt tööpäeviti 09.00-18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikul 21.00-07.00). Mürarikaste tööde alguse aegadest ja kestvusest tuleb teavitada lähedal asuvaid elanikke.

14. Ehitustööde teostamisel: Vibratsioonitasemed ei tohi ületada elamutes ja ühiskasutusega hoonetes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“ sätestatud piirväärtusi. Vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid.

15. Insolatsiooni (sh naaberkinnistutel olevate hoonete insolatsiooni) tagamiseks arvestada standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

16. Ehitusprojekti mahus esitada asendiplaan ja vajadusel tehnovõrkude koondplaan, mis peavad olema vormistatud aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“.

17. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide töömaa-alasse jäävate tehnovõrkude kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Ehitustöid olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites võib teostada kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul. Tööde teostamisel juhinduda võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.

18. Ehitusprojektiga koos esitada eraldi failis kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.

19. Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Sademevesi käidelda võimalikult suures ulatuses omal kinnistul, hajutades selle haljasalale või võimalusel immutades pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine tänavamaale või naaberkinnistutele. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim.

20. Tehnovõrkude projekteerimisel lahendada vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid koostöös piirkonna tehnovõrkude valdajatega vastavalt nende tehnilistele tingimustele. Projektis (sh asendiplaanil) peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.

20.1. Heitvee (sh liig- ja sademevee) ärajuhtimine lahendada kinnistuseselt lahkvoolselt. Reovee koosseis peab vastama Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskirja ptk 5 nõuetele. Sademeveekanalisatsiooni ja sademevee väljalaskude kaudu keskkonda juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 5 ja 7 nõuetele.

21. Ehitusprojektis lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.

22. Juurdepääsutee projekteerimisel arvestada sõidutee ja jalgteel laiusega vastavalt maksimaalselt 3,5 m ja 1,5 m.

23. Arvestada kehtiva Nõmme Keskuse detailplaneeringuga DP016180 (v.a käesoleva projekteerimistingimuste taotluse sisuks olevad muudatused). Ehitusprojekti koostamisel arvestada piirkonda jäävate kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Detailplaneeringute ajakohane info kajastub Tallinna planeeringute registris (<https://tpr.tallinn.ee>), ehitusprojektide ajakohane info kajastub Tallinna ehitusprojektide registris (<http://ehitus.tallinn.ee>) ja Ehitisregistris.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

PROJEKTEERIMISTINGIMUS

Tallinna Strateegiakeskuse tingimused:**LISA 2**

1. Käsitleda projektis jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, Tallinna Linnavolikogu 9.03.2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades. Planeerida ruum vähemalt viie erineva jäätmeliigi kogumiseks: segaolmejäätmed, biojäätmed, paber ja kartong, klaaspakend ning plast- ja metallpakend, sh joogikartong. Jäätmemahutite paigutamisel ja nende ligipääsetavuse tagamiseks juhinduda jäätmehoolduseeskirja § 21 toodud nõuetest. Jäätmemahutid on soovitatav paigutada jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Muu hulgas anda projektis ülevaade kuidas tagatakse jäätmeveoki juurdepääs olmejäätmete mahutitele. Jäätmemahutid tuleb märkida asendiplaanile ning seletuskirjas välja tuua jäätmemahutite koosseis ja mahud.

2. Anda ülevaade ehitusel tekkivate jäätmete liigiti kogumisest Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) nõudeid arvestades. Tuua projektis välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EEL