**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Pärnu mnt 304 üksikelamu püstitamine

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Taotluse andmed** |  |
| Liik | Hoone püstitamine |
| Number | 2511002/15183 |
| Kuupäev | 05.05.2025 |

1. **Kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,

Katastritunnus: 78404:401:0103

Krundi pindala: 454 m²

Maa sihtotstarve: Elamumaa 100%

1. **Projekteerimistingimuste andmise alus ja põhjendused**

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv) (edaspidi PlanS) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) (edaspidi EhS) § 26 lõige 4, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001?leiaKehtiv) § 34 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud [Nõmme linnaosa üldplaneering](https://teele.tallinn.ee/documents/109275/view#metadata) (edaspidi ka *NÜP*) ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/15183.

Käsitletav kinnistu asub alal, kus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks tuleb PlanS § 125 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt koostada detailplaneering. Taotluse kohaselt soovitakse projekteerimistingimusi detailplaneeringut koostamata.

Ehitusseadustiku (EhS) § 26 lg 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Kohaliku omavalitsuse üksus võib PlanS § 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.

Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele, juhul kui kavandatav tegevus vastab samaaegselt PlanS § 125 lõike 5 punktidele 1 ja 2. Seaduse sätte eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, juhul kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. PlanS § 125 lõike 5 erisus on otseses seoses [haldusmenetluse seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv) (edaspidi ka HMS) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Kuivõrd antud õigusnorm seab kohalikule omavalitusele diskretsiooni, tuleb kohalikul omavalitsusel kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav.

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

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/15183 Pärnu mnt 304 üksikelamu laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust. Amet määrab Pärnu mnt 304 kasutus- ja ehitus- tingimused piirkondlikust hoonestuslaadist lähtuvalt.

NÜP kohaselt asub Pärnu mnt 304 väikeelamute alal, kuhu võib kavandada väikeelamuid (kuni 6 korterit) ninglähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid,

kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi, mängu- ja spordiväljakuid jms. NÜP näeb ette kruntidel suurusega kuni 600 m2 suurima lubatud hoonetealuse pinna 30%.

Pärnu mnt 304 kinnistu on hoonestatud. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivi andmete kohaselt on Pärnu mnt 304 kinnistul väärtuslik elamu (ehitisealune pind 31 m²). Elamu rekonstrueeritakse abihooneks ja uus elamu kavandatakse hoovi poole, et tagada olemasolevale väärtuslikule hoonele piisav vaadeldavus.

Pärnu mnt 304 asub olemasoleva hoonestuse vahel ja alal, kus on välja kujunenud piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad.

Piirkond on valdavalt hoonestatud üksikelamutega. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis, kus põhihooned paigutuvad krundile vabalt, kuid asuvad kohati vastu tänavapoolsest krundipiiri. Ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Lähiala kruntidel suurusega 800-1800 m2, paiknevad valdavalt 1-2 korruselised kald- ja kelpkatusega üksikelamud. Enamus kinnistutel paikneb lisaks elamule ka 1-2 abihoonet, mis paiknevad enamasti kinnistute piiril. Lähiümbruse elamute kõrgused jäävad vahemikku 9-10 m, keskmiselt 9,3 m.Põhihoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 31 m2- 220 m2, keskmiselt 130 m2. Kruntide hoonetealused pinnad (põhihoone ja abihooned kokku) jäävad vahemikku 31-282 m2, keskmiselt 167 m2, täisehituse protsent on keskmiselt 15,5%.Naaberkinnistul paikneb elamu ehitisealuse pinnaga 220 m² ja kõrgusega 9 m.

**NÜP-ist ja piirkonna analüüsist tulenevalt on võimalik määrata Pärnu mnt 304 üksikelamu ehitisealuseks pinnaks 92 m² ja kõrguseks 9,0 m.**

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks 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, ning NÜP-st tulenevad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitustingimused.

Elamu püstitamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka 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.

Uue hoone püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna, sh asukoha hoonestuslaadiga ja NÜP-ga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

1. **Kaasamine**

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 38 ning HMS § 46jj kohaselt korraldab amet projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena.

EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasas amet projekteerimistingimuste menetlusse Kaitseministeeriumi, Nõmme Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti ja Tallinna Strateegiakeskuse ning kelle antud tingimused on toodud lisatingimused on projekteerimistingimuste lisades: Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused (lisa 1) ja Tallinna Strateegiakeskuse tingimused (lisa 2).

Amet tutvus taotluse ja lisamaterjalidega projekteerimistingimuste osakonna koosolekul 6.10.2025, kus otsustati lubada püstitada uus elamu, säilitada tuleb olemasolev väärtuslik hoone, mis rekonstrueeritakse abihooneks.

1. **Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | Üksikelamu (11101)*.* |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | Üks (1) püstitatav üksikelamu, lisaks olemasolev väärtuslik hoone |
| 1. Asukoht: | Hoone võib paigutada krundi keskele.  Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja insolatsiooninõuetega; ning naabrusõigusega;  krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ja koostöö dokumenteerida. |
| 1. Suurim lubatud ehitisealune pind: | Püstitatav üksikelamu kuni 92 m2 sh rõdud, lodžad, kaetud terrassid, üle 1,0 m laiused katuseräästad ja üle 2,0 m² suurused maapinnale mittetoetuvad varikatused.  Kinnistul asuvad hooned kokku kuni 123 m2  Krundi hoonetealune pind esitada krundi tehniliste andmete koosseisus. |
| 1. Suurim lubatud kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | 9,0 m olemasolevast keskmisest maapinnast, korruselisus 2/-1 |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | 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 Linnavalitsuse 03.11.2021 [määruse](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001?leiaKehtiv) nr 36 § 35 lõige 2.  Arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust, aga ka naabrite privaatsusvajadust akende paigutusel jms.  Hoone projekteerimisel vältida ümbritsevasse keskkonda sobimatute arhitektuursete võtete, materjalide ja detailide kasutamist.  Projekteeritav hoone peab olema kvaliteetse arhitektuurse lahendusega. Koos rekonstrueeritava hoonega peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik.  Välisviimistluses kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Piirkonnale mitteiseloomulike ja imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Palkehitised ei ole lubatud. 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. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigutada. 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)“). Müra tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire.  Projekti vaadetel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000). Hoone kõrgus siduda absoluutkõrgusega.  Ehitusprojekti koosseisus anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub piirkonna hoonete värvilahendusega. Esitada välisviimistluse lahendus (viimistlusmaterjalid, toon ja värvikood). |
| 1. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: | Vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. |
| 1. Ehitusuuringu tegemise vajadus: |  |
| 1. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: | Vastavalt lisades Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud tingimustele.  Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine omal kinnistul, olemasoleva maapinna kõrgusi muuta võimalikult vähe. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.  Säilitada kinnistul asuv vääruslik kõrghaljastus. Maapinnaga ühendatud haljastatud ala osakaal kavandada minimaalselt 50 % krundi pinnast.  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.. Läbipaistmatuid piirdeid mitte kavandada. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale.  Piirdeaia kavandamisel arvestada servituudi vajadusega alaga perspektiivse kergliiklustee rajamiseks (vt lisa 4). Uus piirdeaed on lubatud kavandada minimaalselt 2,0 m kaugusele krundi raudtee pooleset piirist.  Parkimiskohad ja sissesõidutee eraldada naaberkinnistust haljaspuhvriga. Sillutatud jm kõvakattega alad kavandada naaberkinnistu piirist vähemalt 1,0 m kaugusele ning tänavapoolsest piirist eraldada haljaspuhvriga. Pandus kavandada hoone mahtu.  Jäätmekonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitavalt piirde taha  kõvakatendiga alale, jäätmekonteinerite asukoht tähistada asendiplaanil. Naaberkinnistust eraldada prügikonteinerid haljaspuhvriga.  Parkimine lahendada omal krundil lähtudes ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. |

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

**Koos uue hoone ehitusprojektiga esitada ka tänavaäärse hoone rekonstrueerimise projekt. Enne uue hoone kasutusloa väljastamist peab tänavapoolne hoone olema rekonstrueeritud abihooneks.**

1. **Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks**

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.

1. **Nõuded ehitusprojekti vormistusele**

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

Ehitusprojekt vormistada majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007?leiaKehtiv)“ ning standardi EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ nõuetele.

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

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 alusplaanil. 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.

Ehitusprojekti alusena kasutatav topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „[Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/119042016003)“. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Geodeesiafirmal esitada geodeetiline uurimustöö (joonise fail ja aruanne) digitaalselt Tallinna geomõõdistuste infosüsteemi Geoveeb, kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

1. **Koostöö**

Ehitusprojekti koostamisel on soovitatav teha koostööd projekteerimistingimuste lisades nimetatud asutusteganing 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 ehitisregistri www.ehr.ee kaudu. Failide vormistamisel lähtuda ehitisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/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 ehitis 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“.

1. **Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

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

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 3. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti tingimused 4. Ameti poolt koostatud skeem |

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

**1. Tehnovõrgud**

- Projekteerida tuleb järgmised tehnovõrgud: veevarustus, kanalisatsioon (reovee- ja sademevee), kaugküttetorustik või lokaalne küttelahendus, elektrivarustus ja elektroonilise side võrgud.

- Võrkude ühendamine toimub vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja liitumislepingutele (vt VÕKS § 12 lg 2, KOV korraldus).

- Projekteerimine peab arvestama:

 • Ehitusseadustiku § 11 ja § 13 nõudeid (tehnilised nõuded ja ohutus),

 • Planeerimisseaduse § 126 (ühiskanalisatsiooni ja -veevarustuse eelistus),

 • Tallinna linna ehitusmääruse ja võrguvaldajate juhiseid (Tallinna Vesi, Imatra Elekter, Elektrilevi jt).

- Sademeveekanalisatsioon lahendada vastavalt Vee erikasutuse loa vajadusele (VES § 28).

**2. Katendid**

- Projekteerida vajalikud juurdepääsuteed, parkimiskohad, platsid ja kõnniteed.

- Kattestruktuurid määrata vastavalt koormusklassile ja kohalikele geotehnilistele tingimustele (viide: EVS 814-3:2016, EVS-EN 1997-1).

- Sademevee ärajuhtimine lahendada suunatult sademeveekanalisatsiooni või immutussüsteemidesse, arvestades ehitusseadustiku lisa 1 kohaseid nõudeid.

- Katendite materjalide ja konstruktsioonide valikul arvestada EVS 843 seeria norme ja Tallinna linna esteetilisi juhiseid.

**3. Haljastus**

- Projekteerida murupinnad, puud, põõsad ning vajadusel hekitaimed.

- Arvestada Tallinna linna haljastuse eeskirju ja EVS 843-3:2016 (haljastuse kavandamine).

- Haljastuse lahendused peavad tagama bioloogilise mitmekesisuse, sidususe rohevõrgustikuga ning olema kooskõlas looduskaitseseaduse § 4 ja § 38 nõuetega.

- Vältida pinnase erosiooni ja tagada sademevee ärajuhtimine vastavalt VES § 11.

**4. Täiendavad nõuded**

- Projekteerimistööde aluseks võtta kooskõlastatud ja kehtiv geodeetiline alusplaan (mõõdistus < 1 aasta vanune; EhS § 13 lg 2).

- Projekt tuleb kooskõlastada kõigi võrguvaldajatega ning Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.

- Projekteerimistööde tegemisel järgida lisaks:

 • Ehitusseadustik (EhS),

 • Planeerimisseadus (PlanS),

 • Veevarustuse ja kanalisatsiooni seadus (VÕKS),

 • Avaliku teabe seadus (ATS) andmete kasutamisel.

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

**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. Tekkekohal on kohustus koguda ja jäätmevedajale mahutiga üle anda biojäätmeid ja segaolmejäätmeid. 2025. aasta seisuga ei ole pakendijäätmed (plast- ja metall ning klaas) osa korraldatud jäätmeveost, kuid suure tõenäosusega on tulevikus pakendijäätmed korraldatud jäätmeveo hulgas, mistõttu peab planeeritav olmejäätmete kogumiskoht olema piisavalt suur mahutamaks potentsiaalselt kolm erinevat mahutit lepingu kohta. Mahutite paigutamisel järgida JHE § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded. Üksik- ja paariselamu elanikel on võimalik biojäätmeid mahutiga üleandmise asemel ka kompostida. Kompostimine peab vastama JHE § 19 nõuetele.

**Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega.**

**Tarbjakaitse ja Tehnilise Järelvalve Ameti tingimused: LISA 3**

Töötamiseks/ehitustöödeks raudtee kaitsevööndis peab olema luba töödeks raudtee kaitsevööndis raudteevaldajalt ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt (TTJA) vastavalt EhS §73. Loa taotlemiseks TTJA-lt palume vähemalt 30 päeva enne tööde algust saata aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.

Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.

**Ehitusprojekt kooskõlastada Tarbjakaitse ja Tehnilise Järelvalve Ametiga.**