**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Rännaku pst 6 kinnistul kahe korteriga elamu laiendamine üle 33% esialgsest mahust

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | hoone laiendamine |
| Number | 2411002/08847 |
| Kuupäev | 22.11.2024 |

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

Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Rännaku pst 6, katastritunnus 78404:408:8401, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1369 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, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001) § 34 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneering <https://teele.tallinn.ee/documents/109275/view> ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel nr 2411002/08847.

Vastavalt [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038?leiaKehtiv) § 125 lõike 1 punktile 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

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 Tallinna linna töökorralduse projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas § 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 Tallinna linna töökorralduse projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas § 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 nr 2411002/08847 koos illustratiivse materjaliga – kolme või enam korteriga elamu laiendusprojekti eskiis (edaspidi ka eskiis). Kus soovitakse kahe korteriga elamut laiendada üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Rännaku pst 6 kinnistu segahoonestusala juhtotstarbega alal, kuhu 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.

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Rännaku pst 6 katastriüksus on elamumaa sihtotstarbega ja suurusega 1369 m². Ehitisregistri andmetel asub krundil kolme või enama korteriga elamu (ehitisregistri kood 101025488) ehitisealuse pindalaga 127 m². Ühekorruseline puitelamu on ehitatud tüüpprojekti järgi 1961 aastal.

Eskiisi kohaselt kavandatakse kahe korteriga elamu - varem lammutatud hoone osa (korter 2) asemele hoone laiendus.

Rännaku pst 6 kinnistu külgneb hoonestatud pereelamutega elamukruntidega Põllu põik 7, Pääsküla tn 3 ja Rännaku pst 8 ning Rännaku puiesteega ja Pääsküla tänavaga. Teisel pool Rännaku puiesteelt on elamumaa 100% sihtotstarbega kinnistu Rännaku pst 3 (korterelamu, 3 korrust) ja ühiskondlike ehitiste maa 100% sihtotstarbega kinnistu Rännaku pst 1 (klubi, rahvamaja, 3 korrust). Teisel pool Pääsküla tänavat on hoonestatud pereelamutega elamukrundid.

Seega jääb Rännaku pst 6 kinnistu olemasoleva hoonestuse vahele. Rännaku pst 6 kinnistu lähiümbruse välja kujunenud krundistruktuur (kinnistute konfiguratsioon ja suurus) on erinev.

Lähiümbruse kruntide suurused on vahemikus 634 m2 (Pääsküla tn 4)– 1331 m2 (Põllu põik 5), kuid valdav osa elamukruntidest on üle 1000 m2 suurused. Piirkonnas ei ole välja kujunenud naaberkinnistute vahelist ehitusjoont. Aga hooned asuvad ca 5 m kaugusel Pääsküla tänava poolsest kinnistu piirist.

Iseloomulik on lahtine hoonestusviis. Abihooned paiknevad valdavalt kinnistute piiril, eraldiseisvalt või on plokistatud elamuga.

Rännaku pst 6 kinnistu jääb piirkonda, kus hoonestuse üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Hooned on ehitatud 1953 - 2014 aastatel ning on stiililiselt ning kõrguslikult erinevad. Esineb valdavalt ühe-, kahe-, kolme- ja viiekorruselisi lame-, viil- ja mansardkatusega hooned. Hooned on viimistletud puitlaudisega, tellisega või on krohvitud.

Kinnistutel olevate hoonete (pereelamud, abihooned) ehitisealused pindalad on ehitisregistri andmetel vahemikus 114 m2 (Pääsküla tn 3), aga ka 127 m2 (Rännaku pst 8), 164 m2 (Rännaku pst 4), kuni – 171 m2 (Pääsküla tn 6) ning pereelamute ehitisealune pindala 64 m2 (Pääsküla tn 3), aga ka 127 m2 (Rännaku pst 8), 164 m2 (Rännaku pst 4) kuni 171 m2 (Pääsküla tn 6).

Ümbritsevatel pereelamute kruntidel paiknevate hoonete (elamu, abihooned) alune pind kokku varieerub vahemikus 114 m2 kuni 171 m2; pereelamute ehitisealune pindala varieerub vahemikus 64 m2 kuni 171 m2.

Nõmme linnaosa üldplaneering näeb segahoonestusalal väikeelamute (väikeelamu on üldmõiste, mis hõlmab pereelamut (ühe või kahe korteriga) ja väikest korterelamut) kruntide suurustel vahemikus 1301–1600 m2 suurimaks hoonete aluseks pinnaks krundil kokku 255 m2.

Pereelamute kõrgused keskmisest maapinnast on vahemikus 6 m (Põllu põik 7) – 9 m (Põllu põik 3). Naaberkruntide täisehitusprotsent jääb vahemikku 11 % (Pääsküla tn 3) – 24,2 % (Pääsküla tn 6).

Piirkonna analüüsist tulenevalt on Rännaku pst 6 krundil asuva hoone ehitisealuseks pinnaks võimalik määrata 175 m2 (sarnaselt Pääsküla tn 6) ja kõrguseks 9 m.Hoone laiendamine järgib juba väljakujunenud piirkonna kasutus- ja ehitustingimusi ning lähtub olemasolevast hoonestuslaadist ning on kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

* 1. **Menetlus**

Amet küsis projekteerimistingimuste taotlusele seisukohti ehitisregistri kaudu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Transpordiametilt, Nõmme Linnaosa Valitsuselt ja Kaitseministeeriumilt.

Kaitseministeerium ja tingimusi ei esitanud. Nõmme Linnaosa Valitsus on tingimustega nõustunud.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ja Tallinna Transpordiamet on tingimused esitanud, mis on projekteerimistingimuste lisas.

Ameti detailplaneeringute teenistuse projekteerimistingimuste osakond tutvus PT taotluse ja selle juurde esitatud illustratiivse materjaliga 13.01.2025 toimunud koosolekul, kus otsustati: 1. Projekteeritud juurdeehitus on moonutav ning teeb kogu hoone arhitektuuri kaootiliseks. Lisanduv juurdeehitus peab moodustama olemasoleva hoonega arhitektuurse terviku. Esitada uus eskiis. Harmoniseerida omavahel projekteeritav juurdeehitus olemasoleva hoonega. 2. Pärast korrigeeritud eskiisi esitamist saab koostada PT eelnõu vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 ja edastada linnaosale avatud menetluse läbiviimiseks.

21.02.2025 esitati uus eskiis.

* 1. **Põhjendused**

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone laiendamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Laiendatav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse laiendada ühte hoonet, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbelt ümbritsevasse keskkonda.

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).

Kavandatav elamu laiendamine 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.

Käesolevaga 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 Rännaku pst 6 kinnistul elamu laiendamine üle 33% esialgsest mahust kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

**Elamu laiendamine 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: | kahe korteriga elamu (11212) |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | kinnistul võib paikneda üks kahe korteriga elamu ja väikeehitised kuni 60 m2. |
| 1. Asukoht: | hoone laiendus võib olla:  Pääsküla tänava poolsest kinnistu piirist 5 m, Rännaku pst poolsest kinnistu piirist 5 m, Pääsküla tn 3 kinnistu piirist 4 m, Põllu põik 7 kinnistu piirist 4 m ja Rännaku pst 8 kinnistu piirist 4 m.  Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt põhihoone ühekorruseliste osade paiknemisele külgaia suhtes võib rakendada abihoonetele seatud tingimusi. |
| 1. Lubatud suurim ehitistealune pind: | 4.1 laiendatav elamu kuni 175 m2,  Kinnistul kokku kuni 255 m² (vastavalt üldplaneeringule) |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | katuse hari kuni 9 m (vastavalt analüüsile) ja korruselisus 2. |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | 6.1 Nõmme linnaosa segahoonestusalal uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi, arhitektuuristiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik.  Kavandada üks terviklik juurdeehitatav maht viilkatusega.  Kavandatav hoone laiendus peab moodustama olemasoleva hoonega arhitektuurse terviku ning harmoniseeruma olemasoleva hoonega.  6.2 Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale – krohvi, siledat fassaaditellist, puitlaudist, valtsplekki või selle analoogi, kivikatust jms. Ümarpalgi, klombitud kivi, plekist või plastikust välisvoodri, plastakende, metalluste, profiilpleki, rullmaterjalide (v.a. lamekatused) ja bituumenkatete jms kasutamine ei ole Nõmmele omane. Ei ole lubatud kasutada materjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale või mõjuvad hoone arhitektuurse lahenduse suhtes võõra ja sobimatuna. Fassaadi joonisele lisada originaalvärvitoonide näidised ja näidata toote mark koos värvikoodidega.  6.3 Projekti vaadetel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000).  6.4 Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), 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 hoone arhitektuurse välisilmega kokku sobiva restiga, ühendustorud viia hoonesse seadme tagant. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigaldada. Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.  6.5. 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. Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Projektis esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega. |
| 1. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: | kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga abihoone saab püstitada ehitusteatise ja ehitusprojekti alusel (alus Ehitusseadustiku Lisa 1).  Vt lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused. |
| 1. Ehitusuuringu tegemise vajadus: | Vt lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused. |
| 1. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: | Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 1) ja liikluskorralduse osas arvestada Tallinna Transpordiameti tingimusi (vt lisa 2). |

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

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)“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist.

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, Tallinna Transpordiametiga ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 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 nõuetekohane 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, Tallinna Transpordiametilt 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 annate võrguvaldajatele loetelu keda on vajalik kaasata. Faili nimeks märkida „kaasamist vajavad võrguvaldajad“.

**Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisaga 1 (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused), lisaga 2 (Tallinna Transpordiameti tingimused) ja lisaga 3 (illustratiivne materjal - 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.

|  |  |
| --- | --- |
| Lisad: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused 2. Tallinna Transpordiameti tingimused 3. illustratiivne materjal – eskiis |

**LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused:**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab Rännaku pst 6 kinnistul elamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

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

2. 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.

3. 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).

4. Kinnistu Rännaku pst 6 asub kaugkütte piirkonnas. Vastavalt Tallinna Volikogu määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ (vastu võetud 18.05.2017) §2 lg.1. „Võrguga on kohustatud liituma ja võrgu soojust kasutama isik, kelle omandis või valduses on kaugküttepiirkonnas asuv, ehitatav või rekonstrueeritav hoone“. Kaugküttevõrguga liitumise tehniliste võimaluste määramiseks taotleda AS Utilitas Tallinn poolt tehnilised tingimused.

5.Teostada projektiga hõlmatud alal ja sellest 5 meetri raadiuses (sh 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.

6.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. Juhul kui teostatud dendroloogilise hinnangu tulemusel selgub, et kinnistul kasvab I või II väärtusklassi puid, mida lahendus mõjutab, siis tuleb lahendust muuta selliselt, et puude kasvutingimused säilivad.

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

8.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.

9.Tagada kinnistul Nõmme linnaosa üldplaneeringujärgne haljastatud pinna osatähtsus krundist, tuua välja vastav võrdlus.

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 Nõmme linnaosa üldplaneeringust ning 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.

**LISA 2**

**Tallinna Transpordiameti tingimused:**

Tallinna Transpordiamet esitab Rännaku pst 6 kinnistul elamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Juurdepääsu laiuse, parkimiskohtade mõõtmete ja manööverdusruumi laiuste määramisel võtta aluseks Eesti standard EVS 843:2016.

2. Parkimiskohtade arvu määramisel võtta aluseks Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 Tallinna parkimiskohtade arvu normi.