**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

J. V. Jannseni tn 29 üksikelamu püstitamine

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Taotluse andmed** |  |
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2411002/06579 |
| Kuupäev | 26.08.2024 (korrigeeritud 25.02.2025) |

1. **Kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, J. V. Jannseni tn 29

Katastritunnus: 78404:407:5450

Krundi pindala: 1214 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) § 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 2411002/06579.

Käsitletav kinnistu asub alal, kus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust 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 2411002/06579 J. V. Jannseni tn 29 üksikelamu püstitamiseks, millele oli lisatud illustreeriv materjal/eskiis. Lisatud illustratiivne materjal ei ole projekteerimistingimuste andmise aluseks. Amet määrab J. V. Jannseni tn 29 arhitektuursed ja ehituslikud tingimused üldplaneeringust ja piirkondlikust hoonestuslaadist lähtuvalt.

NÜP kohaselt asub J. V. Jannseni tn 29 kinnistu pereelamute juhtotstarbega alal, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga omal krundil paiknevad elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.

Lisaks jääb J. V. Jannseni tn 29 kinnistu Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasele miljööväärtuslikule alale, kus on määratud miljööväärtuslike hoonestusalade piirid ning ühtselt mõistetavad kaitse- ja kasutamistingimused, et oleks tagatud nende alade tervikliku miljöö väärtustamine ja säilimine ning hoonete ja rajatiste keskkonda sobilikul viisil uuendamine.

J. V. Jannseni tn 29 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 tänavapoolsest krundipiirist vähemalt 5 m kaugusel. Ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Lähiala kruntidel suurusega 591-2091 m2, paiknevad valdavalt 1-2 korruselised kaldkatusega üksikelamud. Enamus kinnistutel paikneb lisaks elamule ka 1-2 abihoonet, mis paiknevad kinnistute piiril. Lähiümbruse elamute kõrgused jäävad vahemikku 6,7-11,3 m, keskmiselt 9 m. Põhihoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 90 m2-199,7 m2, keskmiselt 145 m2. Kruntide hoonetealused pinnad (põhihoone ja abihooned kokku) jäävad vahemikku 103-252 m2, keskmiselt 178 m2, täisehituse protsent on keskmiselt 14%.

NÜP näeb ette kruntidel suurusega 1001-1300 m2 suurima lubatud hoonetealuse pinna 240 m2*.*

NÜP-ist ja piirkonna analüüsist tulenevalt on võimalik määrata J. V. Jannseni tn 29 põhihoone ehitisealuseks pinnaks 150 m2 ja kõrguseks 9 m (arvestades piirkonna hoonestust) ning hoonetealuseks pinnaks (kokku elamu ja abihooned) kuni 240 m2 vastavalt NÜP-le.

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse püstitada ühe 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.

Uue hoone 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, Tallinna Strateegiakeskuse ning Tallinna Transpordiameti, kelle antud tingimused on toodud lisatingimused on projekteerimistingimuste lisades 1, 2 ja 3.

Amet tutvus taotluse ja lisamaterjalidega projekteerimistingimuste osakonna koosolekul 10.03.2025, kus otsustati: Koostada PT eelnõu vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 ja edastada linnaosale avatud menetluse läbiviimiseks.

1. **Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | Üksikelamu (11101) |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | Üks (1) püstitatav üksikelamu,  lisaks abihoone(d) ehitisealuse pinnaga kuni 60 m2 ja kõrgusega: katusehari kuni 5 m, räästas või parapett 4 m. |
| 1. Asukoht: | Põhihoone (elamu) minimaalsed lubatud kaugused krundi piiridest: eesaed > 5 m; tagaaed > 6 m; külgaed > 6 m.  Põhihoone ühekorruseliste osade paiknemisele külgaia suhtes võib rakendada abihoonetele seatud tingimusi: eesaed > 5 m; tagaaed > 4 m; külgaed > 4 m.  Kui kavandatakse osaliselt 1 korruselise osaga 2 korruseline elamu, siis selle 1 korruselise osa minimaalne kaugus naaberkinnistu piirist 4 m ja 2 korruselise osa kaugus minimaalselt 6 m.  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 150 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 240 m2 (NÜP järgi 240 m²)  Krundi hoonetealune pind esitada krundi tehniliste andmete koosseisus.  Kavandav hoone peab olema piirkonna hoonetele iseloomuliku ehitusaluse pinnaga ning olemasolevasse keskkonda suuruselt sobiv. |
| 1. Suurim lubatud kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | 9 m olemasolevast keskmisest maapinnast, korruselisus 2. |
| 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.  Pereelamute alaks on NÜP-is määratud valdavalt pereelamutega (kuni kahe korteriga elamud) hoonestatud väljakujunenud elamuala. Pereelamute ala on käsitletav traditsioonilise aedlinnana. Pereelamute ala moodustab suure osa Pääsküla, Kivimäe ja Vana-Mustamäe asumist.  Jannseni tn 29 elamu asub Nõmme miljööväärtuslikul hoonestusalal ning on hinnatud miljööväärtuslikuks. Algset lahendust (ehitusprojekt 1928) on oluliselt muudetud 1958. Võttes arvesse hoone arhitektuurset lahendust, ümberehitusi ning laiendamise võimalusi, võib olemasoleva hoone asemele püstitada uue elamu. Lammutusprojekti koosseisus esitada ajalooline õiend, kuna hoone on püsitatud enne 1940 aastat.  Ehitusprojekti koostamisel arvestada [NÜP](https://teele.tallinn.ee/documents/109275/view#metadata) seletuskirja p 5.4 Nõmme miljööväärtuslike hoonestusalade tingimustega.  Miljööväärtuslikule alale kavandatavad uued hooned peavad olema kvaliteetse arhitektuurse lahendusega, mis kontekstuaalselt arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda.  Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid miljööalale sobivaid materjale. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid ja miljööalale sobimatuid materjale (näiteks katusekiviimitatsiooniga plekk, (puitlaudist imiteeriv) plastvooder, trapetsprofiilplekk). Palkehitised ei ole lubatud.  Kommunikatsioonid ja tehnoseadmed kavandada hoone mahtu või varjatud kujul hoonesse nii, et need ei risustaks ehitise välisilmet.  Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumba seadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed tuleb paigutada eelistatult hoovi poole maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta vajaduse korral ka arhitektuurselt sobiva restiga, ühendustorud tuleb viia hoonesse läbi sokli. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigaldada.  Päikesepaneelid on üldjuhul lubatud paigutada katuse vähem vaadeldavale hoovipoolsele küljele ning katuse pinda selliselt, et paneelid ei eristu katusepinnast välisilmelt, st päikesepaneelid on paigaldatud tumedas toonis pleki paanide vahele ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud. (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: | Vastavalt lisas 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud tingimustele. |
| 1. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: | Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 1), heakorra osas arvestada Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 2) ja liikluskorralduse osas arvestada Tallinna Transpordiameti tingimusi (vt lisa 3).  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 kompaktne kõrghaljastatav rekreatsiooniala.  Krundi haljastatud pinna osakaal kavandada minimaalselt 50%.  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. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.  Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest.  Läbipaistmatuid piirdeid mitte kavandada. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale.  Kinnistut ümbritseva piirdeaia ja väravate värvitoon kavandada põhihoonega kokkusobiv ja piirkonda sobiv. Projektis esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega.  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. |

Taotlusele lisatud illustratiivne materjal/eskiis on arhitektuurselt üldilmelt sobilik.

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

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 normidest (EPN), 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)“ 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. Asendiplaan ja tehnovõrkude koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.

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 (lisaga 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused, lisaga 2 Tallinna Strateegiakeskuse tingimused, lisaga 3 Tallinna Transpordiameti 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. Tallinna Transpordiameti tingimused 4. Illustratiivne materjal- eskiis |

**LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused:**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab J. V. Jannseni tn 29 kinnistul üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1.Puhastada ja likvideerida nõuetekohaselt kinnistul paiknevad võimalikud reoveemahutid jt lokaalsed reoveerajatised. 2.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). 3.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“. 4.Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. 5.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.

2. Teostada lammutatavast hoonest 5 meetri raadiuses 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 võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada hinnangu teostaja poolt allkirjastatud dendroloogilise inventeerimise tervikmaterjalid. Inventeerida tuleb vajadusel ka kaugemal kasvavad puud, mille võra ulatub või juurestiku kaitseala eeldatavalt ulatub projektalasse/kaevetööde alasse.

3. Juhul kui nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimist, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

4. 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.

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

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

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

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

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

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

11. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

**LISA 2**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused:**

Tallinna Strateegiakeskus esitab J. V. Jannseni tn 29 kinnistul üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

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)

**LISA 3**

**Tallinna Transpordiameti tingimused:**

Tallinna Transpordiamet esitab J. V. Jannseni tn 29 kinnistul üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Juurdepääs, parkimiskohtade mõõtmed ja manööverdusruumid kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.
2. Parkimiskohtade arv kavandada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“