

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

*digitaalse allkirjastamise kuupäev***Ehitustegevuse liigi täpsustus**

M. Metsanurga tn 24 kinnistule üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

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

Taotluse andmed

| | |
|---------|---|
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2411002/05336 |
| Kuupäev | 03.07.2024 / täpsustatud 28.10.2025/ 04.12.2024 |

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

78404:401:2270, Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, M. Metsanurga tn 24, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1221 m².

2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimiseseaduse](#) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehituseseadustiku](#) § 26 lõige 4, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldusprojekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#) § 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 nr 2411002/05336.

Vastavalt [planeerimiseseaduse](#) § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimiseseaduse § 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 otstarbalt 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.

Planeerimiseseaduse § 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 omavalitsusele diskretsiooni, tulebki kaaluda kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu

koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav.

Planeerimiseseaduse § 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](#) § 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 planeerimiseseaduse § 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 planeerimiseseaduse § 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 ehitise 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 planeerimiseseaduse § 125 lg 5 kohaselt teostab kaalutlusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/05336 koos eskiisiga M. Metsanurga tn 24 kinnistule ehitise püstitamiseks. Taotluse ja sellele lisatud materjalide kohaselt soovetakse kinnistul olev miljööväärtuslik elamu lammutada ja püstitada asemele uus üksikelamu. Taotlusele on lisatud osaline dendroloogiline hindamine ja piirinaabri M. Metsanurga tn 22 kooskõlastus asendiplaanil.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub M. Metsanurga tn 24 kinnistu pereelamute juhtotstarbega alal, kus võivad olla ühe või kahe korteriga omal krundil paiknevad elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Lisaks jääb M. Metsanurga tn 24 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.

3. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

M. Metsanurga tn 24 kinnistu on 100% elamumaa sihtotstarbega ja suurusega 1221 m². Kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub M. Metsanurga tn 24 kinnistul 1-korruselise viilkatusealuse pööningukorrusega üksikelamu (EHR kood 101005173) ehitisealuse pinnaga 62 m². Kinnistul asub veel kuur (EHR kood 101005174) ehitisealuse pinnaga 24 m² ja saun-garaaž (EHR kood 101015916) ehitisealuse pinnaga 42 m². Garaaž on kavas eskiisi asendiplaani kohaselt (vt lisa 5) rekonstrueerida ja laiendada, kuur on näidatud lammutatavana.

2008. aastal teostatud Nõmme hoonete inventeerimisel on krundi sügavuses asuv 1936. aasta Jaan Tartlandi projekti järgi ehitatud väike elamu hinnatud linnaehituslikult ja arhitektuuriajalooliselt miljööväärtuslikuks.

Piirkonnale iseloomulikult paiknevad lähiala kinnistutel valdavalt 1-2-korruselised kelp- ja viilkatusega elamud. Katusekattematerjalidena on kasutuses valtsplekk, eterniit, ruberoid ja katusekivi. Ümbritsevate hoonete välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud silikaat-tellist, laudist või krohvi. Soklid on valdavalt paekivist või krohvitud. Elamute kõrgused varieeruvad. Ehitisregistri andmete kohaselt on hoonete kõrgused maapinnast 6,6 m (M. Metsanurga tn 24) - 9 m (M. Metsanurga tn 22). M. Metsanurga tn 24 lähiümbruse

elamumaa sihtotstarbega kinnistutel on lisaks elamule ka mitu abihoonet või on abihoone ehitatud elamuga kokku. Piirkonnale on iseloomulik lahtine hoonestusviis ja arhitektuurselt mitmekesine üldilme. Hooned on ehitatud valdavalt aastate 1930-1966 vahemikus.

Lähiümbruses esinevad valdavalt miljööväärtuslikud elamud (M. Metsanurga tn 21, 22, 23, 25, 26, Edu tn 26, Lootuse pst 77), mõned miljööliselt vähemväärtuslikud (ümberehitustega algne ilme rikutud) elamud (M. Metsanurga tn 19, 28, Edu tn 32, Lootuse pst 79, 81), üks väga väärtuslikuks hinnatud 1+pööningukorrusega viilkatusega liigendatud elamu (Edu tn 24) ja mõned miljööliselt väärtusetud või uushooned (Lootuse pst 79a, Edu tn 30a, Lootuse pst 81a, Edu tn 32a). M. Metsanurga tn 23 ja 25 elamud olid algselt ehitatud kahepereelamutena (hooned on sümmeetrilise korruseplaanilise lahendusega). Lootuse pst 81 (1946.a) kinnistul asub samuti kahe korteriga vähemväärtuslik elamu.

M. Metsanurga tn 24 kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele, külgnedes elamukruntidega (M. Metsanurga tn 22, 26, Edu tn 32, 30a, Lootuse pst 81) ja Mait Metsanurga tänav T2-ga. M. Metsanurga tänava vastasküljel asuvad samuti elamukrundid (M. Metsanurga tn 19, 21, 23, 25).

M. Metsanurga tn 24 kinnistu jääb piirkonda, kus välja kujunenud krundistruktuur on erinev. Piirkonnas on ajaloolisi suuremaid krunte ja neid on jagatud ka väiksemateks. Näiteks on alla 600 m² suurusega kinnistuid nagu M. Metsanurga tn 26 (595 m²), aga samas ka suuremaid kinnistuid nagu M. Metsanurga tn 23 (2029 m²). Lähiümbruse kinnistute suurused jäävad seega vahemikku 595 m²-2029 m².

Lähipiirkonna üksikelamute ehitusalused pinnad varieeruvad vahemikus 73 m² (M. Metsanurga tn 26) – 225 m² (Edu tn 32), koos abihoonetega on ehitusalused pinnad kinnistul kokku vahemikus 87 m² (Edu tn 26) – 225 m² (Edu tn 32). Täisehitusprotsent varieerub vahemikus 8,6-22,8.

Piirkonna analüüsist tulenevalt on lähialal asuvate üksikelamute keskmine ehitisealune pind 146 m², üksikelamuga kinnistute kogu kinnistu ehitisealune pind keskmiselt kokku 160 m², keskmine üksikelamude kõrgus 8,5 m ja keskmine üksikelamuga krundi täisehituse protsent 16.

Nõmme linnaosa üldplaneering näeb kruntidel suurusega 1001-1300 m² suurimaks lubatud ehitisealuseks pindalaks kokku kuni 240 m².

Piirkonna analüüsist tulenevalt on M. Metsanurga tn 24 krundile võimalik määrata uue üksikelamude ehitisealuseks pinnaks kuni 150 m² (lähiala elamute keskmine) ja kõrguseks kuni 9,0 m (sarnaselt naaberhoonega M. Metsanurga tn 22). Kinnistu hoonestuse ehitisealune pind kokku võib olla kuni 230 m² vastavalt lähipiirkonna analüüsile (suurim ehitisealune pind lähialal 225 m² (Edu tn 32)).

Analüüsist tulenevalt on uue üksikelamude kavandamine M. Metsanurga tn 24 kinnistule sobilik, kuna järgib juba väljakujunenud piirkonna kasutus- ja ehitustingimusi ja piirkondlikku hoonestuslaadi ning on kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

3.1. Menetlus

Amet küsis projekteerimistingimuste taotlusele seisukohti ehitisregistri kaudu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, ameti ruumiloome osakonnalt, Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakonnalt, ameti miljööalade peaspetsialistilt, Tallinna Transpordiametilt, Nõmme Linnaosa Valitsuselt ja Kaitseministeeriumilt.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus ja Tallinna Transpordiamet esitasid tingimused juulis 2024 (vt projekteerimistingimuste lisa 2, lisa 3, lisa 4). Ameti ruumiloome osakond ja Kaitseministeerium loobusid tingimuste esitamisest.

Taotlus tagastati kahel korral ameti miljööalade peaspetsialisti ja Nõmme Linnaosa Valitsuse poolt esitatud märkuste lahendamiseks.

PT taotlusele on seejärel lisatud linnaehituslik analüüs, erakorraline audit / ehituskonstruktioonide ekspertiis. Olemasoleva hoone üldine hinnang ekspertiisi alusel on mitterahuldav (kohest remonti- ja või renoveerimist vajav).

Ameti miljööalade spetsialist on kooskõlastanud taotluse (v03) ja ekspertiisi 21.01.2025 tingimustega (vt lisa 1). Tehniliselt halvas seisukorras hooned võib lammutada ja asendada uue, miljöösse sobiva hoonega. Esitatud ekspertiis tõendab hoone halba tehnilist seisu ning hoone võib lammutada.

Nõmme Linnaosa Valitus kooskõlastas korrigeeritud taotluse (v03) ja eskiisi 27.01.2024.

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

3.2. Põhjendused

Planeerimiseseaduse § 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 otstarbalt ümbritsevasse keskkonda.

Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimiseseaduse § 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).

Uue üksikelamu püstitamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele menetluse valikul. Kuna projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud planeerimiseseaduses 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 M. Metsanurga tn 24 kinnistule uue hoone püstitamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

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

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

1. Hoone kasutamise otstarve: üksikelamu 11101.
2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 1 hoone (elamu).
3. Asukoht: elamu võib paigutada olemasoleva elamu asukohale (võib lähtuda eskiisist lisa 5), arvestades et hoone ühekorrukselised osad võivad paikneda min 4 m kaugusel kinnistu piiridest, kahekorrukselised osad min 6 m kaugusel kinnistu piiridest ning min kaugus esiaias 5 m. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.
4. Lubatud suurim ehitistealune pind: 4.1 püstitatav üksikelamu kuni 150 m².
Kinnistu hoonestus kokku (elamu + abihooned pinnaga kuni 60 m²) kuni 230 m².
5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: põhimahu suurim kõrgus kuni 9 m, korrukselisus 2/-1.
6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: 6.1 Miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavade (hoonete ja kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korrukselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, krundi

tänavapoolsed piirded jm paigale iseloomulik). Elamu kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuurstiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust aga ka naabrite privaatsusvajadust akende jms paigutusel. Nõmme linnaossa kavandavad uued hooned peavad olema kvaliteetse ja kontekstuaalse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda. Fassaadikatteplaadid pole piirkonnas sobilik viimistlusviis ning valida tuleks naturaalseid traditsioonilisi ehitusmaterjale (vt lisa 1).

6.2 Nõmme piirkonnas miljöölal ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid ja piirkonda sobimatuid materjale (näiteks katusekiviimitatsiooniga plekk, (puitlaudist imiteeriv) plastvooder, trapetsprofiilplekk). Hoonete fassaadide viimistluses kasutada miljöölale sobivaid traditsioonilisi, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale – krohvi, siledat fassaaditellist, puitlaudist, valtsplekki või selle analoogi, kivistust jms. Ümarpalgi, klombitud kivi, plekist või plastikust välisvoodri, plastakende, metalluste, profiilpleki, rullmaterjalide (v.a. lamekatused) ja bituumenkatete jms kasutamine ei ole Nõmmele omane. Projekti koosseisus anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub piirkonna hoonete värvilahendusega. Esitada välisviimistluse lahendus (materjalid, toon ja värvikood).

6.3 Projekti vaadatel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000).

6.4 Nõmme piirkonnas miljöölal ei ole hoonete fassaadidele 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 ühendustorusid fassaadile mitte kavandada, vaid viia hoonesse seadme tagant läbi sokli või välisseina. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigaldada.

6.5 Nõmme miljöölal on päikesepaneelid 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.

6.6 Nõmme piirkonnas peab piirdeaia kujundus ja kõrgus 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. Krundisisesid 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. Projektis esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega.

7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht:

vt lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused.

8. Ehitusuuringu tegemise vajadus: vt lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused.
9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 2), heakorra osas Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 3), liikluskorralduse osas Tallinna Transpordiameti tingimusi (vt lisa 4). Garaažist väljapoole jäävate (külaliste) autode parkimine kavandada kinnistu tänavapoolsemasse osasse, et vältida kogu kinnistu kõvakattega katmist, ja tagada kompaktne haljasala.

Eskiisist (lisa 4) võib lähtuda edasisel projekteerimisel, kuid töötada edasi mahu ja liigendatusega, et hoone maht ei tunduks liiga massiivne. Mahtu liigendada nt teise korruse kinniste rõdude asemel lahtiste rõdude abil. Fassaadikatteplaadid pole piirkonnas sobilik viimistlusviis ning valida tuleks naturaalseid traditsioonilisi ehitusmaterjale.

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

4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“, Eesti standarditele EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded](#)“.

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

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

Hoonesse eluruumi kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisel majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](#)“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist <https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#lepington-juhendid-j>.

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

Hoone välispiirde konstruktsioonide projekteerimisel sh akende valikul arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ 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 maaapealsed 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](#)“.

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

5. 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 kavandavate 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.

6. Koostöö:

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd piirinaabritega, 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](#) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

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

Ehitusloa taotlus tuleb esitada projekteerimistingimuste kehtivuse ajal.

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

Käesolevad projekteerimistingimused koos lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Nõmme Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt, 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“.

7. 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 (Ameti miljöölade peaspetsialisti tingimused), lisaga 2 (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused), lisaga 3 (Tallinna Strateegiakeskuse tingimused), lisaga 4 (Tallinna Transpordiameti üldised projekteerimistingimused), ja lisaga 5 (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

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.

Sirly Ülem
Projekteerimistingimuste osakonna
Nõmme piirkonna arhitekt
sirly.ylem@tallinnlv.ee
tel. 640 4738

Lisad:

1. Ameti miljöölade peaspetsialisti tingimused
2. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
3. Tallinna Strateegiakeskuse tingimused
4. Tallinna Transpordiameti üldised projekteerimistingimused
5. Eskiis

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Miljöölade peaspetsialisti tingimused

M. Metsanurga 24 elamu paikneb Nõmme linnaosa üldplaneeringuga 2021. aastal kehtestatud Nõmme miljööväärtuslikul hoonestusalal. 2008. aastal teostatud Nõmme hoonete inventeerimisel on krundi sügavuses asuv 1936. aasta Jaan Tartlandi projekti järgi ehitatud väike elamu hinnatud linnaehtuslikult ja arhitektuuriajalooliselt miljööväärtuslikuks.

Tehniliselt halvas seisukorras hooned võib lammutada ja asendada uue, miljöösse sobiva hoonega. Esitatud ekspertiis tõendab hoone halba tehnilist seisu ning hoone võib lammutada.

Miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (hoonete ja kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, krundi tänavapoolsed piirded jm paigale iseloomulik). Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

Miljööväärtuslikule alale kavandatavad uued hooned peavad olema kvaliteetse ja kontekstuaalse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid miljöölale sobivaid materjale. **Fassaadikatteplaadid pole piirkonnas sobilik viimistlusviis ning valida tuleks naturaalseid traditsioonilisi ehitusmaterjale.**

Enne 1940. aastat ehitatud hoone lammutamise projekti koostamist tuleb lammutatava hoone kohta koostada arhitektuuriajalooline õiend, mis antakse Tallinna Linnaplaneerimise Ametile arhiveerimiseks. Õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone(te) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivi- ja inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning vajaduse korral ka ülesmõõtmisjooniseid ning ettepanekuid materjali taaskasutusse suunamiseks. Õiend on vaja koostada selleks, et hoone lammutamise järel jääks hoonest ja selle hetkeseisukorrast dokumenteeritud märke. Ehitusmaterjalide ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.

Anneli Jüristo

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused

Kärt Talimaa-Eelmaa

1. 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).
2. Lammutus- ja ehitusaegse vibratsiooni mõju leevendamiseks tuleb kinni pidada kehtivast sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Riina Öpik

1. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt ja vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ välja toodud nõuetele.
2. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
3. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
4. 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.
5. Tagada kinnistul Nõmme linnaosa üldplaneeringujärgne haljastatud pinna osatähtsus krundist, tuua välja vastav võrdlus.
6. Käsitleda projektis ehitustöödega seotud 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.
7. Kõrghaljastuse likvideerimisel kavandada võimalusel uushaljastuslahendus omal kinnistul. Uushaljastuse kavandamisel esitada asendiplaaniline lahendus ja tuua välja liigid ning nõuded istikutele (lehtpuustiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuustiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv),

istutus- ja hooldustöödele. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda Nõmme linnaosa üldplaneeringust ning sobivusest miljööväärtuslikule hoonestusalale.

Irma Tammann

1. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega.
2. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile.
3. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.
4. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.
5. Ehitusloa taotlemisel või ehitusteatisel esitamisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik.
6. Ehitusprojekt edastatakse ehitisregistri kaudu arvamuse (põhimõttelise nõusoleku) saamiseks tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatele ning võrguvaldajatele, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid.

Jevgeni Kudrajtsev

1. Ehitusprojekt peab vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitusloa taotlemisel peab olema esitatud projekteeritava hoone energiatõhususe nõuetele vastavust näitav energiaarvutus (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)“ § 19).

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Tallinna Strateegiakeskuse 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 kogumiseks, mis tulenevalt riigi jäätmereformis muutub lähitulevikus tõenäoliselt kohustuslikuks. Jäätmemahutite paigutamisel ja nende ligipääsetavuse tagamiseks tuleb juhinduda jäätmehoolduseeskirja § 21 toodud nõuetes. Olmejäätmete kogumiskoht peab asuma kõva kattega pinnasel.

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).