**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Ilmarise 18 kinnistule kahe korteriga elamu püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2511002/10840 |
| Kuupäev | 24.04.2025 |

1. **Kinnisasja andmed**

Koha aadress: Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Ilmarise tn 18

Katastritunnus: 78404:407:9210

Krundi pindala: 986 m2

Otstarve: 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 ja 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 2511002/10840.

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 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.

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

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

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10840 Ilmarise tn 18 kinnistule kahe korteriga elamu püstitamiseks. Lisatud illustratiivse materjali kohaselt soovitakse püstitada 220 m2 ehitisealuse pinnaga 3-korruseline kahe korteriga elamu, mille kõrgus on 11 m.

Lisatud illustratiivne materjal ei ole projekteerimistingimuste andmise aluseks. Amet määrab Ilmarise tn 18 kinnistu arhitektuursed ja ehituslikud tingimused üldplaneeringust ja piirkondlikust hoonestuslaadist lähtuvalt.

NÜP kohaselt asub Ilmarise tn 18 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.

Ilmarise tn 18 kinnistu asub olemasoleva hoonestuse vahel ja alal, kus on välja kujunenud piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad.

Ilmarise tn 18 kinnistu on hoonestatud, kinnistul paikneb ehitisregistri andmete kohaselt 1952 a püstitatud 1-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 101017910) ehitisealuse pinnaga 87 m2, mis tegelikkuses on kahe korteriga elamu.

Piirkond on hoonestatud pärast II maailmasõda reparatsioonide katteks püstitatud standardsete väikemajadega nn Soome majadega. Need on valdavalt ühekorruselised, aga erinevate plaanilahendustega, nii ühe kui ka kahe korteriga ehk n-ö paarismajad. Taasiseseisvumisjärgsel perioodil on ümberehitused neid põhjalikult moonutanud, paljud on lammutatud ning krundid on uushoonestatud. 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 487-1225 m2, paiknevad nii 1- kui 2- korruselised kaldkatusega elamud. Mõnedel kinnistutel paikneb lisaks elamule ka abihoone, mis paikneb kinnistute piiril. Põhihoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 47 m2-229 m2. Kahe korteriga elamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 94 m2- 224 m2.

NÜP näeb ette kruntidel suurusega 801-1000 m2 suurima lubatud hoonetealuse pinna 220 m2 ning arvestades, et Vanemuise tn 13 paikneva kahe korteriga elamu ehitisealune pindala on 224 m2, siis NÜP-ist ja piirkonna analüüsist tulenevalt on võimalik määrata Ilmarise tn 18 elamu ehitisealuseks pinnaks 220 m2 ja kõrguseks kuni 9 m.

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone püstitamiseks 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.

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

Käesoleval juhul tooks detailplaneeringumenetlus üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikule ning oleks aeganõudev olukorras, kus on täidetud kõik tingimused kiirema ja lihtsama menetluse läbiviimiseks. Seejuures ei kaitseks detailplaneeringu menetlus rohkem vahetute piirinaabrite huve, keda kinnistule hoone püstitamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

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 projekteerimistingimuste lisades.

1. **Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | Kahe korteriga elamu (11200) |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | Üks (1) püstitatav elamu. |
| 1. Asukoht: | Elamu kaugus Ilmarise tänava poolsest kinnistu piirist kuni 5 m ning naaberkinnistu piirist on üldjuhul 4 m. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ja koostöö dokumenteerida.  Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja insolatsiooninõuetega ning naabrusõigusega;  Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja insolatsiooninõuetega; ning naabrusõigusega; |
| 1. Suurim lubatud ehitistealune pind: | Püstitatav elamu kuni 220 m2 sh kaetud terrassid, üle 1,0 m laiused katuseräästad ja üle 2,0 m² suurused maapinnale mittetoetuvad varikatused.  Krundi hoonetealune pind esitada krundi tehniliste andmete koosseisus.  Püstitatav hoone peab olema piirkonna hoonetele iseloomuliku ehitusaluse pinnaga ning olemasolevasse keskkonda suuruselt sobiv. |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | suurim lubatud kõrgus kuni 9 m / 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. |
| 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 linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas § 35 lõige 2).  Arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust, aga ka naabrite privaatsusvajadust akende paigutusel jms.  Hoone projekteerimisel vältida ümbritsevasse keskkonda sobimatute arhitektuursete võtete, materjalide ja detailide kasutamist. Välisviimistluses kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Piirkonnale mitteiseloomulike ja imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Palkehitised ei ole lubatud.  Kahe korteriga elamutel tuleb korterid üldjuhul kavandada Nõmmele traditsioonilise lahendusena eri korrustele ning luua korteritesse sissepääs maja ühiskasutatavast esikust või trepikojast. Kõrvuti paiknevate korteritega lahendusi võib kaaluda vaid juhul, kui väliselt paaris- või kaksikelamu tüpoloogiale iseloomulikke tunnuseid ei rõhutata . Krundi piiril on ühekorruselisi hooneosi lubatud plokistada tingimusel, et see sobib piirkonna miljöösse.  Kommunikatsioonid ja tehnoseadmed kavandada hoone mahtu või varjatud kujul hoonesse nii, et need ei risustaks ehitise välisilmet. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada integreerides hoone arhitektuuri tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, kaetud puitrestiga, sokli või seinapinnaga sama värvitooni. Päikesepaneelid võib paigutada katusele hoone arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt (vt Tallinna kodulehelt juhendit „[Päikesepaneelid linnaruumis](https://www.tallinn.ee/et/ehitus/paikesepaneelid?fbclid=IwAR1tK_Avfuaot4zjxXilaVkqoGVnOVrzyxXy-HJLqtnyWhRuyT_ZJhMUQmw)“). Müra tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire. |
| 7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: | Vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. |
| 8.Ehitusuuringu tegemise vajadus: | Vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (LISA 1) tingimustele; |
| 9.Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: | Vastavalt lisades (LISA 1) esitatud tingimustele.  Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine omal kinnistul, olemasoleva maapinna kõrgusi muuta võimalikult vähe. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.  Säilitada kinnistul asuv vääruslik kõrghaljastus ning kavandada krundile kompaktne kõrghaljastatav rekreatsiooniala. Maapinnaga ühendatud haljastatud ala osakaal kavandada minimaalselt 50 % krundi pinnast.  Kinnistule võib kavandada hoone arhitektuuriga sobiva ning naaberkinnistute piirete stiilist ja kõrgusest lähtuva piirdeaia ja väravad (kõrgusega kuni 1,5 meetrit maapinnast). Naaberkruntide piiril võivad olla võrkpiirded ja lähtuda naaberkinnistu piirete kõrgusest. Läbipaistmatuid piirdeid mitte kavandada. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale.  Parkimiskohad ja sissesõidutee eraldada naaberkinnistust haljaspuhvriga. Sillutatud jm kõvakattega alad kavandada naaberkinnistu piirist vähemalt 1,0 m kaugusele ning tänavapoolsest piirist eraldada haljaspuhvriga.  Jäätmekonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitavalt piirde taha kõvakatendiga alale, jäätmekonteinerite asukoht tähistada asendiplaanil. Naaberkinnistust eraldada prügikonteinerid haljaspuhvriga.  Parkimine lahendada omal krundil lähtudes ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. |

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

1. **Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks**

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti 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 kaasomanikuga ning 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](http://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 (LISA 1, LISA 2, LISA 3) 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 Strateegiakeskus 3. Tallinna Transpordiamet 4. Illustratiivne materjal |

**LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab Ilmarise tn 18 kahe korteriga elamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Teostada kinnistul ja 5 meetri raadiuses 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.

2. 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.

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. 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.

5. Käsitleda projektis ehitustöödeaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda Eesti standartides EVS 843:2016 Linnatänavad ja EVS 939-3:2020 2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ ning Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruses nr 32 „Tallinna kaevetööde eeskiri“ märgitud nõuetest, tuua välja projektis nõuded vastavalt kohapõhisele lahendusele. Puude võra kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, lõikuse peab teostama arborist.

6. 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 sobivusest piirkonda.

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

8. Ehitusprojekti koostamisel esitada tehnovõrkude koondplaan millel peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.

9. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrval kinnistutele.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

**LISA 2**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused**

Tallinna Strateegiakeskus esitab Ilmarise tn 18 kinnistule kahe korteriga elamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Ehitusprojektis anda ülevaade olmejäätmete kogumislahendusest juhindudes Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määruse nr 3 Tallinna jäätmehoolduseeskiri (edaspidi Tallinna JHE) 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 Tallinna JHE § 21 toodud nõuetest. Olmejäätmete kogumiskoht peab asuma kõva kattega pinnasel. Olmejäätmete kogumiskoht tähistada asendiplaanil.
2. Kõik ehituse ja lammutuse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda juhindudes Tallinna JHE 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 ja olemasoleva hoone lammutamise tulemusena tekkivad hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad) (juhinduda Tallinna JHE § 42)

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega

**LISA 3**

**Tallinna Transpordiameti tingimused**

Tallinna Transpordiamet esitab Ilmarise tn 18 kinnistule kahe korteriga elamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Projekteeritav lahendus peab vastama järgnevatele standarditele ja normdokumentidele:

1.1. EVS 613:2023, „Liiklusmärgid ja nende kasutamine”

1.2. EVS 614:2022 „Teemärgised ja nende kasutamine”

1.3. EVS 615:2021 „Foorid ja nende kasutamine

1.4. EVS-EN 1317 „Teepiirdesüsteemid“

1.5. EVS EN 12675:2001 „Traffic signal controllers. Funktional safety requirements”

1.6. EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.7. EVS EN 12368:2015 „Liikluse reguleerimise vahendid. Signaalseadmed”

1.8. Tallinna Rattastrateegia 2018-2027

1.9. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus number 84 „Tallinna parkimiskohtade

arvu normid“.

1.10. Vastavalt valdkonda reguleerivatele õigusaktidele.

2. Ehitusprojekti koostamisel arvestada teostatud/teostatavate projektide ja detailplaneeringutega

3. Liikluskorralduslikult ei tohi takistada liiklust kõrval oleva(te)le kinnistu(te)le. Ehitusprojektis näidata naaber kinnistu juurdepääsutee asukoht.

4. Ehitusprojektis esitada liikluskorralduse skeem, kuhu peavad olema kantud ainult liiklust puudutav info.

5. Liikluskorralduslikult on ette nähtud, et sõiduk peab sisenema kinnistu parkimisalale ning väljuma kinnistu parkimisalalt sõiduki esiosa ees, st kõik selle nõude täitmiseks vajalikud manöövrid peavad toimuma kinnistul

6. Tagada parkimisalale takistusteta sisse- ja väljasõit.

7. Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad peab olema tagatud kinnistult ja parkimisalalt väljasõiduteel vaba nähtavuskolmnurk.

8. Kinnistute sisse- ja väljasõidutee ning jäätmekonteinerite asukohas peab olema kõnnitee äärekivid alla lastud.

9. Liikluskorralduse skeemil märkida jäätmekonteineri(te) hoidla asukoht.

10. Tagada jäätmeveo autodele otsene ligipääs jäätmekonteineri(te) juurde nii, et autod ei peaks seejuures manööverdama.

11. Liikluskorraldus peab looma eeldused sõidukite ja jalakäijate ohutuks liiklemiseks.

12. Liiklusmärkide, lisateatetahvlite ja teemärgiste valmistamisel kasutada vähemalt 2 mm paksust alumiiniumist märgialuseid (lubatud on kasutada ka tsinkplekist märgialuseid).

13. Liikluskorraldusvahendite paigaldamisel tuleb kasutada selliseid vundamente ja kandekonstruktsioone, mis tagavad nende püsivuse. Liiklusmärkide postid peavad olema maapinda püsivust tagavalt betoneeritud.

14. Liiklusmärkide suurusgrupid ja kasutatav helkurmaterjali klass näidata projekti joonistel ja spetsifikatsioonis.

15. Liikluskorraldusvahenditel kasutada standardi nõuetele vastavaid valgust peegeldavaid kilesid.

16. Teemärgised näha ette termoplastikust.

17. Projekti spetsifikatsioonis näidata kõik materjalid, vahendid ja seadmed, mis tagavad projekti realiseerumise.

18. Projektis lahendada objekti ehitusaegne liikluskorraldus (kõiki liiklejagruppe arvestav) ja ühistranspordi ümbersõidumarsruudid ning ehitusaegsest liikluskorraldusest tulenevad

objekti lähipiirkonna fooriprogrammide muudatused. Lähipiirkonna fooriprogrammide muudatused arvutada lähtudes liikluse modelleerimise ja liikluse vaatluse (ehituse aegne) tulemustest.

19. Projektis näidata liikluskorralduslike tee-elementide gabariidid ja sõiduradade laiused ristmike vahelisel alal vähemalt iga 50 m tagant. Ristmikel, kurvides ja rajalaiuse muutudes koheselt sammuga 5 m. Liikluskorraldusskeemil näidata täiendavalt kergliiklustee ning parkimiskohtade paigutus ja mõõdud (Linnatänavate standard EVS 843:2016).

20. Mootorsõidukite lahenduste projekteerimisel arvestada täiendavalt: Normatiivsete parkimiskohtade arvu arvutamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest number 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Vajadusel tuleb vähendada ehitusmahtu, kui normile vastavalt ei ole võimalik parkimiskohti tagada.

- Normatiivne parkimine tagada valdavalt hoone mahus. Maapealsed peatumiskohad tuleb planeerida kinnistule selliselt, et ei takistaks jalakäijate ega ratturite liikumist.

Kõik parkimiskohad peavad asuma omal kinnistul. Parkimiskohtadele sõitmist, mitte kavandada üle kõnnitee.

- Sõidukite parkimisala hoones peab olema märgitud vastavalt Linnatänavate standardile EVS 843:2016.

- Parkimist võimaldada ainult välja ehitatud parkimiskohtadel.

- Sõidukite liiklemist kergliiklusteedel ei ole lubatud.

- Kinnistult sisse välja liikudes planeerida väravale kollane hoiatus/märgu tuli.

21. Ülaltoodud tingimustes nimetamata materjalide, seadmete või konstruktsioonide kasutamine projekteerimisel kooskõlastada täiendavalt Tallinna Transpordiametiga.

22. Ehitustöö käigus tekkivad projekti ja/või materjalide muudatused kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga.

23. Projekti liikluslahenduse välja töötamisel teha koostööd Tallinna Transpordiametiga.

24. Projekt esitada kooskõlastamiseks Tallinna Transpordiameti liikluskorralduse osakonnale.

25. Käesolevad tehnilised tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat.