

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

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

Lemmiku tn 40 kinnistule üksikelamu püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

Taotluse andmed

Liik	hoone püstitamine
Number	2511002/00888
Kuupäev	28.01.2025

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

78404:408:4871, Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Lemmiku tn 40, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 3066 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 2511002/00888.

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) ehitise sobitus 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.

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](#) § 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 lihtsat 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 ehitise oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmele 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 kaalutlusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/00888 koos eskiisiga Lemmiku tn 40 kinnistule ehitise püstitamiseks. Taotluse ja sellele lisatud materjalide kohaselt soovitakse kinnistul olev elamu lammutada ja püstitada asemele uus üksikelamu.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Lemmiku tn 40 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.

3. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Lemmiku tn 40 kinnistu on 100% elamumaa sihtotstarbega ja suurusega 3066 m². Kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub Lemmiku tn 40 kinnistul 1-korruselise üksikelamu (EHR kood 101006501) ehitisealuse pinnaga 55 m². Kinnistul asub veel kuur (EHR kood 101006502) ehitisealuse pinnaga 15 m² ja üks ehitisregistrisse kandmata kuur. Eskiisi asendiplaani kohaselt (vt lisa 3) kõik olemasolevad ehitised kinnistul on näidatud lammutatavana.

2008. aastal teostatud Nõmme hoonete inventeerimisel on krundil asuv 1939. aasta Jaan Tartlandi projekti järgi ehitatud väike elamu hinnatud linnaehituslikult ja arhitektuuriajalooliselt miljööväärtuslikuks. Ebakorrapärase põhiplaani ühekorruselise põõninguruumidega viilkatusega (6,5 m kõrge) puitehitisel on madal vundament, välisseinad puidust, välisviimistluseks rõhtlaudis ja krohv, katusekatteks eterniit. Ehitisel on puitaknad. Hoone põhja- ja lõunaküljele on teostatud väikesemahulised juurdeehitused. Inventeerimisankeedi alusel krundil paikneb ka 4 arhitektuuriselt väheväärtuslikku abihoonet ja kinnistut ümbritseb 1,4 m kõrgune püstpuitpiire 1970ndatest aastatest. Miljööväärtuslik hoone ei asu aga kehtival miljööalal, mistõttu on võimalik hoone lammutada ja asendada keskkonda sobiliku uue üksikelamuga.

Lähipiirkonnas on hoonestuse paiknemine ja kruntide struktuur ning hoonete mahud ja välisilme (arhitektuur) mitmekesine. Piirkonnale iseloomulikult paiknevad lähiala kinnistutel valdavalt 1-2-korruselised viilkatusega elamud, kuid on ka lamekatustega elamuid (nt Lemmiku tn 57c, Rännaku pst 38). 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 vahemikus 6,8 m (Lemmiku tn 38) - 9,2 m (Lemmiku 38a).

Lemmiku tn 40 lähiümbruse elamumaa sihtotstarbega kinnistutel on lisaks elamule ka 1-3 abihoonet, kuid esineb ka kinnistuid kus abihoone sootuks puudub (nt Lemmiku tn 57c, Rännaku pst 58, Lemmiku tn 38a). Piirkonnale on iseloomulik nii lahtine hoonestusviis, kui ka kinnistu piiril plokistatud elamud (nt Rännaku pst 56 ja 56a, Lemmiku tn 73 ja 75, Lemmiku tn 77 ja 79, Lemmiku tn 81 ja 83, Lemmiku tn 61, 63, 65, 67, 69, 71)) ja arhitektuurselt mitmekesine üldilme. Hooned on ehitatud valdavalt aastate 1930-1966 vahemikus.

Lemmiku tn 40 kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele, külgnedes elamukruntidega (Lemmiku tn 38b, 42, 44, Rännaku pst 44a) ja Lemmiku tänav T4 transpordimaaga. M. Metanurga tänava vastasküljel asuvad samuti elamukrundid (Lemmiku tn 57c, 57b, 59).

Lemmiku tn 40 kinnistu jääb piirkonda, kus välja kujunenud krundistruktuur on erinev. Lähiümbruse kinnistute suurused jäävad vahemikku 704 m² (Lemmiku tn 38) - 3066 m² (Lemmiku tn 40).

Lähipiirkonna üksikelamute ehitusalused pinnad varieeruvad vahemikus 81 m² (Rännaku pst 53) – 436,6 m² (Rännaku pst 38), koos abihoonetega on ehitusalused pinnad kinnistul kokku vahemikus 130,5 m² (Lemmiku tn 38) – 579,3 m² (Rännaku pst 38). Täisehitusprotsent varieerub vahemikus 8-20.

Piirkonna analüüsist tulenevalt on lähialal asuvate üksikelamute keskmine ehitisealune pind 200 m², üksikelamuga kinnistute kogu kinnistu ehitisealune pind keskmiselt kokku 230 m², keskmine üksikelamu kõrgus 8 m ja keskmine üksikelamuga krundi täisehituse protsent 16,6.

Nõmme linnaosa üldplaneering näeb kruntidel suurusega üle 3000 m² suurimaks lubatud täisehitusprotsendiks kuni 11%, mis teeb Lemmiku tn 40 kinnistul suurusega 3066 m² seega suurimaks ehitisealuseks pindalaks kokku kuni 337 m².

Piirkonna analüüsist tulenevalt on Lemmiku tn 40 krundile võimalik määrata uue üksikelamu ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m² (lähiala elamute keskmine), koos varjualustega kokku kuni 275 m² (varjualused hoone mahus kuni 75 m²) ja kõrguseks kuni 8 m (lähiala elamute keskmine kõrgus). Kinnistu täisehitusprotsent kokku võib olla kuni 11 (hoonestuse ehitisealune pind kokku kuni 337 m²), vastavalt Nõmme linnaosa üldplaneeringule, mis on kooskõlas piirkonna analüüsiga (arvestades, et suurim ehitisealune pind lähipiirkonna kinnistul kokku 579 m²).

Analüüsist tulenevalt on uue üksikelamu kavandamine Lemmiku tn 40 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, Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse oskonnalt, Tallinna Transpordiametilt, Nõmme Linnaosa Valitsuselt ja Kaitseministeeriumilt.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus esitasid oma tingimused (vt projekteerimistingimuste lisa 1, lisa 2). Tallinna Transpordiameti tingimused on toodud punktis 3.3.9. Kaitseministeerium ja Nõmme Linnaosa Valitsus (*Tähtaja möödumise tõttu eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada*) loobusid tingimuste esitamisest.

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

3.2. Põhjendused

Planeerimisseaduse § 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 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).

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 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 Lemmiku tn 40 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: üks püstitav üksikelamu ja väikeehitised ehitisealuse pinnaga kuni 60 m².
3. Asukoht: elamu võib paigutada olemasoleva elamu asukohale (võib lähtuda eskiisist lisa 5), arvestades et hoone ühekorruselised osad võivad paikneda min 4 m kaugusel kinnistu piiridest, kahekorruselised osad min 6 m kaugusel kinnistu piiridest ning min kaugus esiaia 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 püstitav üksikelamu kuni 275 m², sh hoone põhimaht kuni 200 m², lisaks võib kavandada konsoolsed rõdud ja hoonega külgnevad, maapinnale toetuvad või üle 2 m² pinnaga varikatused kuni 75 m².
 - Kinnistul asuvad hooned kokku (üksikelamu + väikeehitised pinnaga kuni 60 m²) kuni 337 m².
5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: põhimahu suurim kõrgus kuni 8 m, korruselisus 2/-1.
6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - 6.1. 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).
 - 6.2. Uued hooned peavad olema kvaliteetse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda.
 - 6.3. Hoone projekteerimisel vältida ümbritsevasse keskkonda sobimatute arhitektuursete võtete, materjalide ja detailide kasutamist. Piirkonnale mitteiseloomulik ja imiteerivate materjalide kasutamine (näiteks ümarpalk,

klombitud kivi, katusekiviimitatsiooniga plekk, plastvooder, plastaknad, trapetsprofiilplekk jms) kasutamine ei ole lubatud. Projekti koosseisus anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub piirkonna hoonete värvilahendusega. Esitada välisviimistluse lahendus (materjalid, toon ja värvikood).

6.4. Projekti vaadatel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000). Hoone kõrgus siduda absoluutkõrgusega.

6.5. 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 mittevaaeldavasse 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](#)“). Müra tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire.

6.6. 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, kuid mitte kõrgem kui 1,5 meetrit. Läbipaistmatuid piirdeid mitte kavandada. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale. Projektis esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega.

6.7. Enne 1940. aastat ehitatud hoone lammutamise projekti koostamist tuleb 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.

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:

Jäätmekonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitatavalt piirde taha (puhverhaljastusega piirist eraldatuna) kõvakatendiga alale, jäätmekonteinerite asukoht tähistada asendiplaanil. Naaberkinnistust eraldada jäätmekonteinerid haljaspuhvriga.

Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 1), heakorra osas Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 2).

Liikluskorralduse osas arvestada Tallinna Transpordiameti tingimusi:

1. Parkimiskohtade arvutamisel võtta aluseks Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

2. Parkimiskohtade mõõtmed ja manööverdusruumid ning juurdepääsu laius kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.

Parkimine lahendada omal kinnistul. Sillutatud alad ja muud kõvakattega alad kavandada naaberkinnistu piirist vähemalt 1,2 m kaugusele.

Säilitada kinnistul asuv vääruslik haljastus ning kavandada krundile piirkonnale iseloomuliku suurusega haljastud ala.

Eskiisi arhitektuurist (vt lisa 3) võib lähtuda edasisel projekteerimisel, kuid tehnilised näitajad peavad vastama projekteerimistingimustele.

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 infotehnoloogiainistri 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#lepingute-juhendid-j>.

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

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 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.

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 projekteeija 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 ehtisregistri 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 Strateegiakeskusest, Tallinna Transpordiametilt ning vajadusel tehnovõrkude valdajalt, 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 (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused), lisaga 2 (Tallinna Strateegiakeskuse tingimused) ja lisaga 3 (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. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
2. Tallinna Strateegiakeskuse tingimused
3. Eskiis

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused

Triinu Maandi

1. Rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid, et müratase vastaks Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
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. 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 eripärasest lähtuvalt vältimatu, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt 09.00 kuni 18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikul 21.00-8.00).
4. 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“.
5. Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Riina Öpik

1. 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.
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. 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. Tagada kinnistul Nõmme linnaosa üldplaneeringujärgne haljastatud pinna osatähtsus krundist, tuua välja vastav võrdlus.

6. Käsitleda projektis ehitustöödeagseid 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 (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda Nõmme linnaosa üldplaneeringust.

Eneli Rim

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 ehitusteate 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.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Tallinna Strateegiakeskuse tingimused

1. Käsitleda projektis jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, Tallinna Linnavolikogu 9.03.2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades. Tekkekohal on kohustus koguda ja jäätmevedajale mahutiga üle anda biojäätmel ja segaolmejäätmel. 2025. aasta seisuga ei ole pakendijäätmed (plast- ja metall ning klaas) osa korraldatud jäätmeveost, kuid suure tõenäosusega on tulevikus pakendijäätmed korraldatud jäätmeveo hulgas, mistõttu peab planeeritav olmejäätmel kogumiskoht olema piisavalt suur mahutamaks potentsiaalselt kolm erinevat mahutit lepingu kohta. Mahutite paigutamisel järgida JHE § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded. Üksik- ja paariselamu elanikel on võimalik biojäätmel mahutiga üleandmise asemel ka kompostida. Kompostimine peab vastama JHE § 19 nõuetele.

2. Järgida ehitus- ja lammutusjäätmel kogumise juhendmaterjali <https://www.tallinn.ee/et/keskkond/ehitusjaatmed>.

3. Anda ülevaade ehitusel tekkivate jäätmete liigiti kogumisest Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) nõudeid arvestades. Tuua projektis välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

4. Betoon, asfalt ning muud ehitusjäätmel sh pakend, elektriakaablite jäägid tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt www.tallinn.ee/ehitusjaatmed.