**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Lehtpuu tn 17 elamu püstitamine

|  |  |
| --- | --- |
| **Projekteerimistingimuste andja** |  |
| Asutus | **Tallinna Linnaplaneerimise Amet** |
| Asutuse registrikood | 75023823 |
| Ametniku nimi |  |
| Ametniku ametinimetus |  |
| **Taotluse andmed** |  |
| Liik | Hoone püstitamine |
| Number | 2611002/00612 |
| Kuupäev | 22.01.2026 |

1. **Kinnisasja andmed**

Koha aadress: Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Lehtpuu tn 17

Katastritunnus: 78404:408:4720

Krundi pindala: 1647 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 2611002/00612.

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.

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. Olukorras, kus on täidetud kõik tingimused kiirema ja lihtsama menetluse läbiviimiseks, ei ole detailplaneeringu menetlus põhjendatud. [Haldusmenetluse seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv) (edaspidi ka HMS) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõtte kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

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 2611002/00612 koos illustratiivse materjaliga Lehtpuu tn 17 kinnistule üksikelamu püstitamiseks. Illustratiivse materjali kohaselt soovitakse olemasolev elamu lammutada ning püstitada uus üksikelamu, mille ehitisealune pindala on 260 m2.

NÜP kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks pereelamute ala, 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. Kavandatav on üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooniga kooskõlas.

Lehtpuu tn 17 kinnistu on hoonestatud, kinnistul paikneb ehitisregistri andmete kohaselt 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 101009801) ehitisealuse pinnaga 115 m2.

Piirkond on valdavalt hoonestatud üksikelamutega. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis, kus põhihooned paigutuvad krundile vabalt, kuid asuvad tänavapoolsest krundipiirist vähemalt 5 m kaugusel. Ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Lähiala kruntidel suurusega 1095-2051 m2, paiknevad valdavalt 2 korruselised kaldkatusega üksikelamud. Mõnedel kinnistutel paikneb lisaks põhihoonele veel üks elamu ning ka 1-2 abihoonet, mis paiknevad kinnistute piiril. Lähiümbruse elamute kõrgused jäävad vahemikku 7-12 m. Põhihoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 92 m2-268 m2.

NÜP näeb ette kruntidel suurusega 1601 - 1900 m2 suurima lubatud hoonetealuse pinna 270 m2, siis NÜP-ist ja piirkonna analüüsist tulenevalt on võimalik määrata Lehtpuu tn 17 elamu ehitisealuseks pinnaks 270 m2 ja kõrguseks 9 m.

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone püstitamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Lehtpuu tn 17 kinnistu asub olemasoleva hoonestuse vahel ja alal, kus on välja kujunenud piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad, ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, ning NÜPst tulenevad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitustingimused.

Uue hoone püstitamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks. Seejuures ei kaitseks detailplaneeringu menetlus rohkem vahetute piirinaabrite huve, keda Lehtpuu tn 17 kinnistule hoone püstitamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

Uue hoone püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna, sh asukoha hoonestuslaadi ja NÜPga. 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: | Üksikelamu (11100) |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | Üks (1) püstitatav elamu. |
| 1. Asukoht: | Kahekorruselise hooneosa võib kavandada vähemalt 6 m kaugusele piiridest. Ühekorruselise hooneosa maksimaalse kõrgusega kuni 5 m võib kavandada vähemalt 4 m kaugusele naaberkrundi piiridest.  Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ja koostöö dokumenteerida.  Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja insolatsiooninõuetega ning naabrusõigusega. |
| 1. Suurim lubatud ehitistealune pind: | Püstitatav elamu kuni 270 m2 sh kaetud terrassid, üle 1,0 m laiused katuseräästad ja üle 2,0 m² suurused maapinnale mittetoetuvad varikatused.  Krundi hoonestustihedus ja täisehituse protsent esitada krundi tehniliste andmete koosseisus. |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | 9 m / korruselisus 2 /-1 |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | Ehitis peab vastama ehitusseadustiku §-s 11 ja ehitusseadustiku alusel kehtestatud õigusaktides kindlaks määratud nõuetele, arvestama oma lahenduselt Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile (alus Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 [määruse](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001?leiaKehtiv) nr 36 § 35 lõige 2).  Arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust, aga ka naabrite privaatsusvajadust akende paigutusel jms.  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. Ümarpalkehitised ei ole lubatud.  Ehitusprojekti koosseisus anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub piirkonna hoonete värvilahendusega. Esitada välisviimistluse lahendus (viimistlusmaterjalid, toon ja värvikood). |
| 6.1 Tehnosüsteemid | 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. Esifassaadi ette ei ole lubatud seadmeid paigaldada. 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;  teostada Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine. |
| 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.  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. Normatiivsete parkimiskohtade arvu arvutamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega number 723 kinnitatud Tallinna parkimisnormatiivist (tööpõhimõte). |

Taotlusele lisatud illustratiivne materjal on arhitektuurselt üldilmelt sobilik. Taotlusele lisatud illustratiivne materjal on informatiivse tähendusega ning ole ehitusprojekti koostamiseks siduv.

1. **Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks**

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimustele.

1. **Nõuded ehitusprojekti vormistusele**

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)“.

Ehitusprojekti alusena kasutatav topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „[Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/119042016003)“. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Geodeesiafirmal esitada geodeetiline uurimustöö (joonise fail ja aruanne) digitaalselt Tallinna geomõõdistuste infosüsteemi Geoveeb, kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

1. **Koostöö**

Ehitusprojekti koostamisel on soovitatav teha koostööd projekteerimistingimuste lisades nimetatud asutusteganing olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid, samuti naaberkinnistu omanikega (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punktile 3).

Ehitusloa taotlus tuleb esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu 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.

1. **Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Põhjendatud juhul on võimalik esitada taotlus projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaja pikendamiseks eeldusel, et ehitise asukohast tulenevalt ümbritsev keskkond oluliselt ei muutu.

Amet võib tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks põhjendatud juhul.

Juhul kui esineb vastuolu projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimustest.

Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (LISA 1, LISA 2, LISA 3 LISA 4) esitada ehitusprojekti koosseisus.

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 Lehtpuu tn 17 kinnistule elamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Teostada kinnistul ja selle piirist 5 m ulatuses 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 ja väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud vastavat kvalifikatsiooni omava töö teostaja poolt.

2. Säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

3. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi. Juhul kui seda ei ole võimalik vältida, esitada kohapõhised lõiked ja selgitused, kuidas juurestiku kaitsealale kavandatud kaevetööde käigus puude kasvutingimusi ei kahjustata. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.

4. Tehnovõrkude projekteerimisel kavandada tehnovõrgud maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele ja võimalusel projekteeritavatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid.

4.1. Tehnovõrkude lahenduses arvestada ehitustöödeks vajaminevate kaevetööde ulatusega ja märkida asendiplaanile kaeviku tsoon.

4.2. Juhul kui ei ole võimalik vältida olemasolevate puude juurestiku kaitsealale trassikoridori kavandamist, võtta kasutusele erimeetmed (käsitsi kaeve, suundpuurimine, *air-spade* jne) puude kasvutingimuste säilitamiseks. Erimeetmete kasutamisel kajastada lahendust asendiplaanil, käsitsi kaeve korral esitada lahendusest kohtlõiked.

5. Käsitleda projektis ehitustööde-aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda standardites 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.

6. 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.

7. Juhul kui kavandatakse uushaljastust, 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.

8. Tagada üldplaneeringujärgne haljastuse osakaal (pereelamute alal kruntide min haljastatud pinna osakaal peab olema 50%), tuua välja vastav võrdlus.

9. Kinnistu asub kõrge või väga kõrge KOV Rn-riski klassiga (radoon) alal (Eesti pinnase radooniriski kaart). Projekteerimisel juhinduda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ või vajadusel tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmised, et veenduda ohutuses.

10. Tehnoseadmete projekteerimisel arvestada, et tehnoseadmete poolt tekitatav müra ei tohi ületada normtasemeid kinnistu piiril (piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust). Müratasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" toodud normtasemeid. Esitada seadme tehnilise pass (rajatava tehnoseadme poolt tekitatav müratase, lubatud kaugus müratundlikust alast jm) või teostada akrediteeritud labori poolt vajalikud mõõtmised, mille põhjal oleks võimalik hinnata vastavust normile. Vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid.

11. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõudedmüra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusegahoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

12. Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatu, siis tuleb ehitustöid teostada päevasel ajal (soovitavalt tööpäeviti 09.00-18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikul 21.00-07.00). Mürarikaste tööde alguse aegadest ja kestvusest tuleb teavitada lähedal asuvaid elanikke.

13. Vibratsioonitasemed (sh ehitusaegne) ei tohi ületada elamutes ja ühiskasutusega hoonetes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“ sätestatud piirväärtusi. Vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid.

14. Ehitusprojekti mahus esitada asendiplaan ja vajadusel tehnovõrkude koondplaan, mis peavad olema vormistatud aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.

15. Tehnovõrkude projekteerimisel lahendada vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid koostöös piirkonna tehnovõrkude valdajatega vastavalt nende tehnilistele tingimustele. Projektis (sh asendiplaanil) peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.

16. Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Sademevesi käidelda võimalikult suures ulatuses omal kinnistul, hajutades selle haljasalale või võimalusel immutades pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine tänavamaale või naaberkinnistutele. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim.

17. Sademeveekanalisatsiooni ja sademevee väljalaskude kaudu keskkonda juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused **1**“ § 5 ja 7 nõuetele. Reovee koosseis peab vastama Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskirja ptk 5 nõuetele.

18. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide töömaa-alasse jäävate tehnovõrkude kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Ehitustöid olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites võib teostada kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul. Tööde teostamisel juhinduda võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.

19. Ehitusprojektiga koos esitada eraldi failis kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.

20. Lammutusjäägid hoida kõvakattega pinnal ja välistada reostusohtliku sademevee valgumine pinnasesse. Välistada pinnase sattumine kraavidesse ja truupide-torude suudmetesse.

21. Kaeve- ja ehitustöödel reostustunnustega pinnase ilmnemisel võtta sellest pinnaseproov ja tööstusmaa piirarvu (ärimaal ja elamumaal elumaa piirarvu) ületava reostuse korral asendada reostunud pinnas puhta täitepinnasega. Reostunud pinnase kokku kogumine ja äravedu tuleb tellida vastavat keskkonnaluba omavalt ettevõttelt. Juhtumist teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit.

22. Mänguväljaku projekteerimisel juhinduda standarditest EVS-EN 1176-1:2017+A1:2023 ja EVS-EN 1177:2018+A1:2024. Esitada mängualade lahendus, lisades skeemi koos mänguelementide nõutavate turvaaladega ja fotod tootekataloogist.

23. Ehitusprojektis lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja  katendi konstruktsioon ning ristlõiked.

24. Juurdepääsutee projekteerimisel linna maal arvestada sõidutee ja jalgtee laiusega vastavalt 3,5 m ja 1,5 m (st koos projekteerides 5 m) (Tallinna Linnavalitsuse 05.08.2025 määrus nr 35 „Tallinna tänavate projekteerimise ja ehitamise nõuded“). Parkimine lahendada oma kinnistul.

25. Ehitusprojekti koostamisel arvestada piirkonda jäävate kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Detailplaneeringute ajakohane info kajastub Tallinna planeeringute registris (https://tpr.tallinn.ee), ehitusprojektide ajakohane info kajastub Tallinna ehitusprojektide registris (http://ehitus.tallinn.ee) ja Ehitisregistris.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

**LISA 2**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused**

Tallinna Strateegiakeskus esitab Päikese pst 89a kinnistule elamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Kõik ehituse ja lammutuse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda juhindudes Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määruse nr 3 Tallinna jäätmehoolduseeskiri (edaspidi Tallinna JHE) nõuetest. Tuua projektis välja tekkivate lammutusjäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Korralikud seadmed ja detailid, suunata võimalusel korduskasutusse.
2. Käsitleda projektis jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna JHE nõudeid arvestades. Tekkekohal on kohustus koguda ja jäätmevedajale mahutiga üle anda biojäätmeid ja segaolmejäätmeid. 2026. aasta seisuga ei ole pakendijäätmed (plast- ja metall ja paber/kartong) osa korraldatud jäätmeveost, kuid suure tõenäosusega on tulevikus pakendijäätmed korraldatud jäätmeveo hulgas, mistõttu peab planeeritav olmejäätmete kogumiskoht olema piisavalt suur mahutamaks potentsiaalselt nelja erinevat mahutit lepingu kohta. Mahutite paigutamisel järgida Tallinna JHE § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded. Üksik- ja paariselamu elanikel on võimalik biojäätmeid mahutiga üleandmise asemel ka kompostida. Kompostimine peab vastama Tallinna JHE § 19 nõuetele.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega

**LISA 3**

**Tallinna Transpordiameti tingimused**

Tallinna Transpordiamet esitab Päikese pst 89a kinnistule 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 12368:2015 „Liikluse reguleerimise vahendid. Signaalseadmed”

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

1.7. EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.8. Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldus number 723 „Tallinna parkimisnormatiiv

(tööpõhimõte)“.

1.9. Tallinna Linnavalitsuse 05.08.2025 määrus number 35 „Tallinna tänavate

projekteerimise ja ehitamise nõuded.“

1.10. Tallinna Rattastrateegia 2018-2027

1.11. Vastavalt valdkonda reguleerivatele õigusaktidele.

2. Projektis lahendada objekti ehitusaegne liikluskorraldus (kõiki liiklejagruppe arvestav).

3. Liikluskorraldusskeemil näidata parkimiskohtade paigutus, mõõdud ja manööverdusruumi laiused.

4. Projekti seletuskirjas näidata nii mootorsõidukite kui ka jalgrataste parkimiskohtade

kontrollarvutused, välja tuua eraldi puudega inimeste sõidukite parkimiskohtade arv ning

elektrisõidukite parkimiskohtadel laadimistaristute arv. Vajadusel täiendavalt selgitada, kui

ei suudeta tagada normatiivset parkimist.

5. Ülaltoodud tingimustes nimetamata materjalide, seadmete või konstruktsioonide

kasutamine projekteerimisel kooskõlastada täiendavalt Tallinna Transpordiametiga.

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

Transpordiametiga

7. Projekti liikluslahenduse välja töötamisel teha koostööd Tallinna Transpordiametiga.

Projekt esitada kooskõlastamiseks Tallinna Transpordiameti liiklusosakonnale