**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Raudteetn 60a ehitise püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2311002/06232 |
| Kuupäev | 20.07.2023 |

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

78401:401:6333 Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Raudtee tn 60a

1. **Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:**

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) § 26 lõige 4, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001) § 34 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneering <https://teele.tallinn.ee/documents/109275/view> ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/06232.

Vastavalt [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038?leiaKehtiv) § 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 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.

Planeerimisseaduse § 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 omavalitusele 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv) § 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 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 § 35 lõike 2 kohaselt peab ehitis 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 § 34 lg 1 ja planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt teostab kaalutulusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus Raudtee tn 60a kinnistule raamatukogu püstitamiseks ja maa sihtotstarbe muutmiseks.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Raudtee tn 60a kinnistu Nõmme keskuse segahoonestuse juhtotstarbega alal (S), kuhu võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.Nõmme keskus – hoonete esimesele korrusele tänavaga külgnevasse ossa tuleb kavandada [kaubandus- ja teeninduspinnad](http://re.ee/aripinnad/kaubandus-ja-teeninduspinnad/). Tanklad ja autopesulad ei ole lubatud. Nõmme keskuse tänavaruum tuleb kujundada jalakäijate vajadusi arvestavaks kvaliteetseks avalikuks ruumiks – jalakäigualasid tuleb laiendada ning ruumi kasutusvõimalusi mitmekesistada. Pärnu maantee, Männi, Raudtee ja Kõvera tänava vahelisel alal ning Turu platsist ja Pärnu maanteest ida poole jääval alal on lubatud kuni kolmekorruselised hooned

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Ehitisregistri kohaselt krundil hooned puuduvad. Kinnistul paiknevad, mitte Ehitisregistris olevad ehitised kavatsetakse lammutada. Kinnistu kuulub munitsipaalomandisse alates 29.06.2022, kinnistu valitseja on Nõmme Linnaosa Valitsus.

Taotluse kohaselt soovib Nõmme Linnaosa Valitsus püstitada Raudtee tn 60a kinnistule Nõmme Raamatukogu hoone. Hoonesse on kavandatud lisaks ka kohvik ning väike kauplus (raamatud, suveniirid jms). Eesmärk on muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarvet (sihtotstarbeta maa) ühiskondlike hoonete maaks või ühiskondlike hoonete ja ärimaaks.

Lähialal asuvas Tallinna Nõmme Põhikoolis asuv Nõmme Raamatukogu vajab kooli rekonstrueerimise ajaks ja selle järel uusi ruume tegevuse jätkamiseks. Sellega seoses on uus raamatukoguhoone kavandatud Raudtee tn 60a kinnistule, mis asub tänase raamatukogu vahetus läheduses ning tagab seeläbi harjumuspärase kasutuse. Samuti on asukoht antud ühiskondliku hoone püstitamiseks sobiv, kuna maaüksus asub Nõmme keskuses ning ühistranspordiga hästi juurdepääsetavas kohas. Raudtee tn 60a krundile kavandatud parkimiskohad on ette nähtud teenindama nii raamatukogu töötajaid kui ka külastajaid, aga ka lähialal asuva Nõmme polikliiniku töötajaid ning erivajadustega kliente, kuna nimetatud ühiskondlikul hoonel teenindav parkimine puudub ning sellega seoses on mitmed raviasutused antud hoonest lahkunud. Nõmme linnaosa paremaks toimimiseks on aga vajalik lähipiirkonnas kõikide teenuste kättesaadavus. Raudtee tn 60a kinnistust on 28% säilitatud haljastusele (maapinnaga püsivalt ühendatud). Ca 200 m² suurune terviklik haljasala asub krundi loodealal, mis moodustab 20% kinnistust. Lisaks on haljasalad kavandatud kinnistu äärde.

Raudtee tn 60a kinnistu jääb piirkonda, kus hoonestuse üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Hooned on ehitatud ehitisregistri andmetel eri aegadel ja on stiililiselt erinevad. Piirkonnas esinevad valdavalt 1 kuni 4-korruselised viil- ja lamekatustega erinevat tüüpi elamud, ärid ja ühiskondlikud hooned. Fassaadi viimistlusmaterjalidest on kasutatud nii krohvi, puitu kui ka fassaadtellist. Raudtee tn 60a naaberkinnistud on hoonestatud, lääne poolt külgneb krundiga Raudtee tn 62/64, kus asub büroohoone ja kohvik/baar (774 m²) ; ida poolt külgneb Raudtee tn 60 kahekorruselise üheksakümnendatel püstitatud individuaalelamuga (181 m²) ja abihoonega (51 m²), krundi tagaosas külgneb krundiga Kuuse tn 4, kus asub telefonijaam (377 m²) ja lõuna poolt Raudtee tänavaga. Naabruses (Raudtee tn 68) asub kuuekümnendatel tüüpprojekti järgi ehitatud, lamekatusega Tallinna Nõmme Põhikool (2962m²). Hoonet on korduvalt laiendatud.

Ümbritsevatel kinnistutel asuvad hooned on 1- kuni 4-korruselised, hoonete kõrgused varieeruvad 6,8 m (Raudtee tn 62 ) – 17,5 m (Pärnu mnt 326). Ehitisregistri andmetel on kinnistutel paiknevate hoonete ehitisalused pinnad min 232 m2 (Raudtee tn 60 ) – max 2962 m2 (Raudtee tn 68).

Piirkonna hoonestuslaadi analüüs näitab, et kavandatav hoone püstitamine sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab piirkonna hoonestuslaadi, jääb olemasoleva hoonestuse vahele ja arvestab lähiümbruse hoonestuse ehitisealuste pindade ja kõrgustega.

* 1. **Menetlus**

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Kaitseministeeriumilt, Nõmme Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Strateegiakeskuselt (Ringmajanduse ja Ruumiloome osakondadelt), Tallinna Transpordiametilt ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus (Ringmajanduse osakond) ja Tallinna Transpordiamet on oma tingimused esitanud. Kaitseministeerium, Strateegiakeskuse (Ruumiloome osakond) ja Nõmme Linnaosa Valitsus omapoolseid tingimusi ei esitanud.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus illustratiivse materjaligaprojektide läbivaatamise komisjonis 06.09.2023 protokoll nr 4-2/95, kus otsustati: Koostada projekteerimistingimuste eelnõu.

* 1. **Põhjendused**

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone püstitamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone püstitamine jääb olemasoleva hoonestuse vahele, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbelt ümbritsevasse keskkonda. Nõmme linnaosa üldplaneeringust tulenevad põhimõtted määravad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitustingimused. 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).

Antud hoone 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.

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 Nõmme linnaosa üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | raamatukogu (ühiskondlik hoone, kasutusotstarbe osakaal 90%) koos kohvik-kauplusega (äripind 10%) |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | üks hoone |
| 1. Asukoht: | hoone võib kavandada ca 4 m kaugusele läänepoolsest krundi piirist, vastavalt asendiplaanil näidatud asukohale (illustratiivne materjal lisa 4) krundi lääne-ida suunaga paralleelselt. |
| 1. Lubatud suurim ehitisealune pind: | 4.1. kuni 500 m2  4.2. Piirkonna kruntidel olevate hoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 232 m2 (Raudtee tn 60 ) – 2962 m2 (Raudtee tn 68). Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt võib ühiskondlike hoonete ehitisealune pind olla segahoonestusalal kuni 50% krundi suurusest. Raudtee tn 60a kinnistu suurus on 1509 m², illustreerivas materjalis on kavandatud raamatukogu ehitisealuseks pinnaks on 410 m²,mis arvestab ümbritsevat hoonestust ja vastab üldplaneeringule. |
| 1. Kõrgus: suurim lubatud kõrgus ja sügavus | 13,5 m;3 maapealset korrust ja maa-alune korrus |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | 6.1. Nõmme keskuse tänavaruum tuleb kujundada jalakäijate vajadusi arvestavaks kvaliteetseks avalikuks ruumiks – jalakäigualasid tuleb laiendada ning ruumi kasutusvõimalusi mitmekesistada.  6.2. Hoonete kavandamisel tuleb arhitektuursete ja mahuliste võtetega tagada linnaruumiliselt sujuv üleminek segahoonestusalalt külgnevatele teise juhtotstarbega aladele.  Plaanitavad muudatused peavad arvestama olemasoleva keskkonna ja linlastega parimal moel ega tohi halvendada senise väljakujunenud linnaruumi elanike olukorda.  6.3. Tuleb jälgida, et oleks tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus ja et päevavalgusteguri minimaalsed väärtused vastaksid olemasolevate elamute puhul Eesti standardile.  6.4. Üldjuhul peavad hoonete peasissepääsud avanema tänavale, et suurendada tänavate turvalisust ja linnaelu aktiivsust.  6.5. Rohke külastajate arvuga uute hoonete asukoha valikul tuleb lähtuda eesmärgist luua jalakäijatele mugav ühendus tihedamate elamualadega, siduda need võimalikult hästi ühissõidukipeatustega ning rajada koos keskusega selle vahetusse ümbrusesse inimsõbralik avalik hajumisruum.  6.6. Uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada lähipiirkonnas või kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda, sh hoonete suurust ja tüüpi, arhitektuuristiili, katusekaldeid ja räästajoone kõrgusi, ning paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, tuleb arvestada ka naabrite privaatsusvajadusega.  6.7. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Ei ole lubatud kasutada materjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale või mõjuvad hoone arhitektuurse lahenduse suhtes võõra ja sobimatuna (nt tsementkiudplaat, kiviimitatsiooniga või trapets-profiiliga plekk, plastikust avatäited jne)  6.8. Projekti plaanidel, vaadetel ja lõigetel näidata ära ehitiste projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast ja merepinnast (absoluutkõrgused EH2000) ning olemasolev ja projekteeritav maapinna kõrgus.  6.9. Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumba seadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitav paigutada hoovi poole maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta vajaduse korral ka arhitektuurselt sobiva restiga, ühendustorud tuleb viia hoonesse läbi sokli. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigaldada. Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt.  6.10. Vältida tuleb Nõmmel kõrghaljastusega kruntide suuremahulist sillutamist betoonkivide, asfalti jms metsalisele piirkonnale mitteomaste lahendustega. Säilitada krundil võimalikult palju looduslikku reljeefsust.  6.11. Tulenevalt Nõmme linnaosa üldplaneeringust tuleb metsastel kruntidel säilitada Nõmmele iseloomulik looduslik haljastus. Haljastatud ala krundil peab olema võimalikult kompaktne, uus hoone maht tuleb kavandada kõrghaljastust säästvalt. |
| 7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht:  8. Ehitusuuringu tegemise vajadus:  9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted | vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1  vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1  9.1. Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 1) ja Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 2).  9.2. Liikluskorralduse osas arvestada Tallinna Transpordiameti tingimustega (vt lisa 3). |

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

1. **Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007)“, Eesti standarditele EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele](https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014?leiaKehtiv)“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv)1“ , ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusega nr 28 „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele](https://www.riigiteataja.ee/akt/131052018055)“ 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)“ võrdleval kujul: olemasolev, projekteeritud.

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](https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv)“ 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 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)“.

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

1. **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.

1. **Koostöö:**

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Tallinna Linnavaraametiga, Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametiga, 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). Vajadusel teha ehitusprojekti koostamisel koostööd naaberkinnistu omanikega (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punktile 3). Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

[Ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018012?leiaKehtiv) §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt juhendmaterjalile [„Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“](https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf).

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 ja Terviseametile. Lisaks võetakse arvamused Tallinna Linnavaraametilt, Nõmme Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametilt, 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 anda võrguvaldajate loetelu, keda on vajalik kaasata. Faili nimeks märkida „kaasamist vajavad võrguvaldajad“.

1. **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), lisaga 3 (Tallinna Transpordiameti tingimused), ja lisaga 4 (illustratiivne materjal). 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 või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | Lisa: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused  2. Tallinna Strateegiakeskuse tingimused  3. Tallinna Transpordiameti tingimused  4. illustratiivne materjal | | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | | |
|  |  | |

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused: LISA 1**

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. Ehitusloa taotlemisel või ehitusteatise esitamisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik (määrus nr.19 „Tallinna linna töökorraldus ehitusvaldkonnas“ § 8 p.2 lg 3).

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

6. Taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused olmeheitvee ja sademevee ärajuhtimiseks.

7. Liitumisel ühisveevärgiga ning olmeheitvee ja sademevee ärajuhtimisel lähtuda AS Tallinna Vesi antavatest tingimustest.

8.Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

9. Kooskõlas "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadega (Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18) rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemise meetmeid, et vähendada koormust ühistorustikele. Sademevesi immutada omal krundil pinnasesse. Vajadusel kasutada sademevee äravoolu ühtlustusmahuteid, katusehaljastust vms.

10. Eelprojektile lisada selleks pädevust omava ettevõtte poolt teostatud territooriumi keskkonnaseisundi hinnang. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada planeeritaval alal varem toimunud tegevusi ja sellest tuleneva jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases. Võimaliku ülenormatiivse reostuse kahtlusel teha detailsemad reostusuuringud.

11. Juhul kui ehitus(kaeve)tööde käigus tuvastatakse visuaalset või olfaktoorset pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas. Juhtumist teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit.

12. Ehitusprojektis lahendada kõik avalikult kasutatavad rajatised, mis kinnistule kavandatava hoone kasutamiseks vajalikud (kõnniteed, juurdepääsud, parkimine, välisvalgustus jms

13. Arvestada projekteerimisel sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" ning tagada hoones müra vastavus kehtestatud normtasemetele. Projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. (raudtee lähedus).

14. Käsitleda rongiliiklusest tuleneva vibratsiooni mõju ja leevendusmeetmeid.

15. Keskkonnaministri 16.12.2016.a määruse nr 71 "Välisõhus leviva  müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise  ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu, kus on kirjas, et tehnoseadmete (ventilatsioon,soojuspump, kliimaseadmed, jahutusseadmed) tekitatav müra II müra kategooria alas ei tohi ületada kinnistu piiril päevasel ajal piirväärtust 50 dB ja öisel ajal piirväärtust 40 dB.

**Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused: LISA 2**

Ehitusprojektis anda ülevaade olmejäätmete kogumislahendusest juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Kogumiskoha planeerimisel juhinduda § 21. Mahutite arvu planeerimisel arvestada kavandatava tegevuste iseloomuga. Liigiti tuleb koguda eraldi mahutiga vähemalt järgmised jäätmeliigid: segaolmejäätmed, biojäätmed, paber ja kartong ehk vanapaber. Arvestades riigi tulevikuplaane, siis soovitav on planeerida ruum ka vähemalt kahele pakendimahutile: klaaspakend ning metall- ja plastpakend. Olmejäätmete kogumiskoht kanda asendiplaanile.

Kõik ehituse ja lammutuse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest (peatükk 3).

Ehitusprojektis anda ülevaade ehituse ja lammutuse käigus tekkinud jäätmete liigiti kogumisest, muu hulgas:

1) jäätmete liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi ja lammutusjäätmete hinnanguline kogus;

2) pinnasetööde mahtude bilanss;

3) ülevaade jäätmete liigiti kogumise korralduse kohta ehitusplatsil;

4) ehitusplatsil jäätmete liigiti kogumiseks kasutatavate tähistatud jäätmemahutite tüübid ja asukohad (skeem);

5) jäätmekäitlustoimingud ja -kohad.

Ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt tähistatud jäätmemahutitesse nende tekkekohal või selle jaoks spetsiaalselt eraldatud alale, lähtudes jäätmete korduskasutuse, ringlussevõtu või taaskasutuse võimalustest.

**Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega.**

**Tallinna Transpordiameti tingimused: LISA 3**

Ehitusprojekti koostamisel arvestada teostatud/teostatavate projektide ja detailplaneeringutega

Ehitusprojekt koostada vastavalt Linnatänavad EVS 843:2016 standardile

Ehitusprojektis esitada liikluskorralduse skeem kuhu peavad olema kantud ainult liiklust puudutav info (vajalikud liiklusmärgid ja teekattemärgised ka kinnistuga piirnevatel aladel, parkimiskoha mõõdud, läbisõidutee laius jms)

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 istungil vastuvõetud otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

Ehitusprojektis näidata parkimiskohtade arvutus, sh puudega inimese sõiduki(te)le

Ehitusprojektis tuleb määrata puuetega kodanike sõidukite parkimine ja tagada liikumispuudega isikute liikumisvõimalused. Parkimiskoht peab paiknema sissepääsu lähedal.

Liikluskorralduse skeemil märkida jalgrataste hoidla asukoht. Jalgrattaparkla peab paiknema sihtpunkti juures ja mitte häirima muud liiklust.

Jalgrataste normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel tuleb võtta aluseks „Tallinna Rattastrateegia 2018-2027“ tabel 8.2.

Parkimiskohad peavad olema projekteeritud vastavalt Linnatänavad EVS 843:2016 standardile

Kinnistult ja/või parkimisalalt väljasõiduteel peab olema tagatud vaba nähtavuskolmnurk vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad väljasõidu teel peab olema tagatud nähtavuskolmnurk

Liikluskorralduse skeemil märkida jäätmekonteineri(te) hoidla asukoht

Tagada jäätmeveo autodele otsene ligipääs jäätmekonteineri(te) juurde nii, et autod ei peaks seejuures manööverdama. Kanda jäätmekonteineri(te) esisele teelõigule teekattemärgis 934 „Parkimiskeelu ala“.

**Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga**