**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Kalda tn 7a kinnistul laohoone laiendamine üle 33% esialgsest mahust

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andme**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | laohoone laiendamine |
| Number | 2411002/09321 |
| Kuupäev | 06.12.2024 |

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

Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Kalda tn 7a, katastritunnus 78404:408:0181.

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, Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneering <https://teele.tallinn.ee/documents/109275/view> ning 06.12.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/09321.

Vastavalt [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038?leiaKehtiv) § 125 lõike 1 punktile 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

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 Tallinna linna töökorralduse projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas § 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 Tallinna linna töökorralduse projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas § 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 nr 2411002/09321 koos illustratiivse materjaliga - laohoone laienduse eskiisprojekt (edaspidi ka eskiis). Eskiisis kavandatud juurdeehitis on väikesemahuline, kuid kuna varasemalt on hoonet juba laiendatud, ületab laienduse kogumaht 33%, mistõttu on projekteerimistingimused vajalikud.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Kalda tn 7a kinnistu ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga väikeelamute alal (Ev + B) - alale võib kavandada väikeelamuid (kuni kuus korterit) ning kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutusi, büroohooneid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning keskkonda mittehäirivat tootmist ja laohooneid.

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Kalda tn 7a kinnistu, sihtotstarbega ärimaa 100% ja suurusega 9177 m2, on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub krundil kaarhall (pos.10) (ehitisregistri kood 101018177 ehitisealuse pindalaga 540 m²); metallkaarladu (pos.11) (ehitisregistri kood 101018178 ehitisealuse pindalaga 331 m²); metallkaarladu (pos.12) (ehitisregistri kood 101018179 ehitisealuse pindalaga 332 m²) ja laohoone (pos.13) (ehitisregistri kood 101018180 ehitisealuse pindalaga 3156 m²).

Eskiisi kohaselt soovitakse olemasolevat laohoonet laiendada. Kavandatava laiendusega lahendatakse nõuetekohaste personaliruumide puudumine. Olemasolev personaliruumide hooneosa lammutatakse ja ehitatakse uuesti koos kavandatava ühekorruselise laiendusega ühes võtmes.

Kalda tn 7a kinnistu külgneb ärimaa kruntidega: Kalda tn 7 (tootmis-laohoone), Kalda tn 7b (büroo- ja laohoone) ja Kalda tn 7d (laohoone) ja transpordimaa krundiga Tihniku tänav T2 ning Kalda tänavaga. Teisel pool Kalda tänavat on hoonestamata elamumaa kinnistu Kalda tn 56 ja üldkasutatav maa kinnistud Kalda tn 56 ja Toome pst 83.

Kalda tn 7a kinnistu lähiümbruse välja kujunenud krundistruktuur (kinnistute konfiguratsioon ja suurus) on erinev.

Lähiümbruse kruntide suurused on vahemikus 1155 m2 (Kalda tn 56) – 45053 m2 (Kalda tn 7c), kuid valdav osa kruntidest on üle 2000 m2 suurused. Piirkonnas ei ole välja kujunenud naaberkinnistute vahelist kohustuslikku ehitusjoont. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis. Hooned (tootmis-, büroo-, laohooned) on stiililiselt ning kõrguslikult erinevad.

Ümbruskonnas on viie-, kolme-, kahekorruselisi kui ühekorruselisi viil- ja lamekatusega hooneid. Hooned on viimistletud metallpaneelidega, silikaatkiviga, puitlaudisega või on krohvitud.

Lähiümbruse kinnistutel olevate hoonete (büroo-, tootmis- ja laohooned) ehitisealused pindalad on ehitisregistri andmetel vahemikus 873 m2 (Kalda tn 7b), aga ka 1067,3 m2 (Kalda tn 7d), 8413 m2 (Kalda tn 7), kuni – 25602 m2 (Kalda tn 7c).

Piirinaabrite hoonete kõrgused keskmisest maapinnast on vahemikus 6,2 (Kalda tn 7d) – 18 m (Kalda tn 7c). Naaberkruntide täisehitusprotsent jääb vahemikku 19,5 % (Kalda tn 7d) – 56,8 % (Kalda tn 7c).

Hoone laiendamine järgib juba väljakujunenud piirkonna kasutus- ja ehitustingimusi ning lähtub olemasolevast hoonestuslaadist ning on kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

* 1. **Menetlus**

Amet küsis projekteerimistingimuste taotlusele seisukohti ehitisregistri kaudu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Tallinna Transpordiametilt, Nõmme Linnaosa Valitsuselt ja Kaitseministeeriumilt. Kaitseministeerium tingimusi ei esitanud. Tallinna Strateegiakeskus ja Tallinna Transpordiamet on projekteerimistingimuste andmisega nõustunud. Nõmme Linnaosa Valitsus esitas eskiisi täiendamiseks järgmised ettepanekud: tagada Nõmme linnaosa üldplaneeringust tulenevad nõuded ja tingimused (sh haljastuse osakaal krundil). Keskkonna- ja Kommunaalamet on tingimused esitanud, mis on projekteerimistingimuste lisas.

Ameti detailplaneeringute teenistuse projekteerimistingimuste osakond tutvus PT taotluse ja selle juurde esitatud illustratiivse materjaliga 13.01.2025 toimunud koosolekul, kus otsustati: koostada PT eelnõu vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 ja edastada linnaosale avatud menetluse läbiviimiseks.

* 1. **Põhjendused**

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Laiendatav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse laiendada ühte hoonet, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbelt 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).

Kavandatav hoone laiendamine 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 Kalda tn 7a kinnistul laohoone laiendamine üle 33% esialgsest mahust kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

**Hoone laiendamine 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: | laohoone (12529) |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | kinnistul võivad paikneda olemasolevad: laohoone, kaarhall ja kaks metallkaarladu. |
| 1. Asukoht: | hoone laiendus võib olla 14 m kaugusel Kalda tänava poolsest kinnistu piirist ja Tihniku tänav T2 poolsest kinnistu piirist 92 m ning paikneda Kalda tn 7 kinnistu piiril, vastavalt illustratiivse materjali asendiplaanile (lisa 2).  Hoone laiendamisel naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m on vajalik naaberkrundi omanike kirjalikku nõusolekut, tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused. |
| 1. Lubatud suurim ehitistealune pind: | 4.1 kuni 4430 m²  4.2 Nõmme linnaosa üldplaneeringus ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga väikeelamute alal on ärifunktsiooniga krundi suurim lubatud täisehitusprotsent üldjuhul kuni 50% (4588 m2).  Ümbritsevatel kruntidel paiknevate hoonete alune pind kokku varieerub vahemikus 873 m2 kuni 25602 m2,seega tulenevalt suurim hoonete alune pind kokku võib olla kuni 4430 m2 arvestades ümbritsevat hoonestust ja kruntide suurusi proportsionaalselt. Illustratiivse materjali kohaselt hoone ehitisealuseks pindalaks kavandatakse 3228 m², mis on sobiv. |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | Juurdeehitatava hoone osa katuse kõrgus kuni 5 m ja korruselisus 1.  Olemasolev laohoone on 1-korruseline, hoone kõrgus keskmisest maapinnast 11 m. Katuse tõstmist olemasoleva hoone osas ei ole ette nähtud. |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | 6.1 Projekti koostamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust, Nõmme linnaosas hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik.  6.2 Fassaadide viimistluses kasutada traditsioonilisi, naturaalseid ja piirkonna väärtustavaid materjale. Fassaadi joonisele lisada originaalvärvitoonide näidised ja näidata toote mark koos värvikoodidega.  6.3 Projekti vaadetel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000).  6.4 Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumbaseadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed on soovitatav paigutada hoovi pool maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta vajaduse korral arhitektuurselt sobiva restiga, ühendustorud viia hoonesse läbi sokli. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigaldada. Päikesepaneelid tuleb paigutada katusega samasse tasapinda, hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. |
| 1. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: | Vt lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused. |
| 1. Ehitusuuringu tegemise vajadus: | Vt lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused. |
| 1. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: | 9.1 Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 1), heakorra osas arvestada Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 2) ja liikluskorralduse osas arvestada Tallinna Transpordiameti tingimusi (vt lisa 3).  Ettevõtlusala kõrvalfunktsiooniga väikeelamute alal ärifunktsiooniga kruntidel tuleb tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt 20%. |

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

**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](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“ 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 Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Strateegiakeskusega, Tallinna Transpordiametiga ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3). Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

[Ehitusseadustiku](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. Lisaks võetakse arvamused Nõmme Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Tallinna Transpordiametilt ning vajadusel tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt ehitusseadustiku § 42 lõike 6 kohaselt arvamuse saamiseks naaberkinnistute omanikele.

Ehitusprojekti menetluse kiirema läbiviimise huvides palume ehitusprojekti esitamisel lisada dokumentide fail, milles annate võrguvaldajatele loetelu keda on vajalik kaasata. Faili nimeks märkida „kaasamist vajavad võrguvaldajad“.

**Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisaga 1 (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused) ja lisaga 2 (illustratiivne materjal - 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.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks.

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. Illustratiivne materjal- eskiis.

**LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused:**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab Kalda tn 7a laohoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

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 ehitusteatise 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.

7. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.