**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Männiku tee 75 kinnistuleehitise püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2311002/04245 |
| Kuupäev | 09.05.2023 / täiendatud 11.09.2023 / täiendatud 28.11.2023 |

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

Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Männiku tee 75, katastritunnus 78401:101:3337.

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 esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel nr 2311002/04245.

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 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 2311002/04245 koos eskiisiga Männiku tee 75 kinnistule ehitise püstitamiseks. Taotluse ja sellele lisatud materjalide kohaselt soovitakse lammutada kinnistul asuv elamu ja abihooned ja püstitada uus üksikelamu.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Männiku tee 75 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.

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Männiku tee 75 kinnistu on 100% elamumaa sihtotstarbega ja suurusega 901 m2. Männiku tee 75 kinnistu on hoonestatud Ehitisregistri andmetel 1936a kasutusele võetud elamuga (ehr kood 101008186) ja abihoonetega (ehr kood 101035171, 121315533), mis eskiisi asendiplaani (lisa 6) kohaselt lammutatakse. Männiku tee 75 hoone ei paikne miljööväärtuslikul hoonestusalal ning pole üldplaneeringuga määratud väärtuslik üksikobjekt. Alal puuduvad kultuurimälestised ja nende kaitsevööndid, muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd. Männiku tee 75 kinnistul asuvad hooned on lubatud lammutada, lammutusprojekti juurde tuleb koostada ajalooline õiend, kuna hoone on ehitatud enne 1940. aastat (Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292)“ § 25 lg 5 p 9).

Männiku tee 75 kinnistu piirneb elamukruntidega Männiku tee 75a, Männiku tee 77a ja transpordimaa kinnistuga Männiku tee T3. Üle ligipääsu tee (Männiku tee T3 transpordimaa kinnistut) asub samuti elamumaa kinnistu Männiku tee 73. Seega jääb Männiku tee 75 kinnistu olemasoleva hoonestuse vahele.

Männiku tee 75 kinnistu lähiümbruse välja kujunenud krundistruktuur (kinnistute konfiguratsioon ja suurus) on erinev. Naaberkinnistute elamumaa pindalad jäävad vahemikku 891 m2 (Männiku tee 77) – 2516 m2 (Männiku tee 73). Ehitisregistri andmete kohaselt, on naaberkinnistutel asuvate elamute ehitisealused pindalad 90 m2 (Männiku tee 77) – 204,6 m2 (Männiku tee 73), kõigi ehitiste pindalad kokku 119 m2 (Männiku tee 77) – 341,6 m2 (Männiku tee 73).

Hoonete harja kõrgused ehitisregistri ja invent. ankeetide andmetel lähiümbruses jäävad vahemikku 4,7 m (Männiku tee 75a) – 7,7 m (Männiku tee 79).

Piirkonnas ei ole välja kujunenud naaberkinnistute vahelist kohustuslikku ehitusjoont. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis. Põhihooned (elamud) paiknevad valdavalt tänava ääres või kinnistute keskel. Abihooned paiknevad valdavalt kinnistute piiril või piiri lähedal, eraldiseisvalt.

Männiku tee 75 kinnistu jääb piirkonda, kus hoonestuse üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Lähipiirkonnas asuvad elamud on ehitatud erinevatel aastakümnetel, mida on hilisemal ajal ümberehitatud ning mille tagajärjel on need kaotanud oma esialgse väljanägemise. Lähiümbruse elamutel on enamasti valtsplekiga või eterniidiga kaetud madal kelp- või viilkatus, fassaadimaterjalidena on kasutatud silikaattellist, puitlaudist, krohvi, kõrged soklid on enamasti krohvitud, elamutel on puit-või puitpakettaknad. Lähiümbruse elamud on valdavalt 1-2 korruselised.

Eskiisis (lisa 6) elamule kavandatud ehitisealune pind on 172,5 m2. Elamu kõrguseks on kavandatud 7,51 m (kahe korruseline hoone osa), ühekorruselise hooneosa kõrguseks 3,64 m, kahekorruselise hoone osa katusekalle 10 kraadi, 1-korruselise hooneosa katusekalle 5 kraadi. Uue elamu asukoht on valitud võimalikult olemasolevate hoonete asukohale, säilitades sellega võimalikult palju olemasolevat haljastust.

Uue elamu kavandamine 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, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti miljööalade peaspetsialistilt ja Muinsuskaitse osakonna eeslinnade peaspetsialistilt, Kaitseministeeriumilt.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Muinsuskaitse osakonna eeslinnade peaspetsialist ja Nõmme LOV on tingimused esitanud, mis on projekteerimistingimuste lisa. Kaitseministeerium on loobunud arvamuse avaldamisest. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti miljööalade peaspetsialistilt on loobunud arvamuse avaldamisest, kuna hoone ei paikne enam Nõmme linnaosa üldplaneeringuga kehtestatud miljööväärtuslikul hoonestusalal ning pole üldplaneeringuga määratud väärtuslik üksikobjekt.

Projekteerimistingimuste eelnõu on koosatud vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 ja saadetakse linnaosale avatud menetluse korraldamiseks.

* 1. **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 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).

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 Männiku tee 75 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.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | elamu (üksikelamu) |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | elamu ja abihoone/-d |
| 1. Asukoht: | elamu võib paigutada Männiku tee poolsest aiast vähemalt 6 m, Männiku tee 73 poolsest esiaiast (kus ligipääsu tee Männiku tee T3 jääb lisaks kahe kinnistu Männiku tee 75 ja Männiku tee 73 vahele) kahekorruselise hooneosa vähemalt 5 m, ühekorruselise osa ca 4,4 m, Männiku tee 75a poolsest külgaiast vähemalt 6 m ja Männiku tee 77a poolsest tagaaiast vähemalt 6 m kaugusele (lähtudes eskiisist lisa 6).Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused. |
| 1. Lubatud suurim ehitistealune pind: | 4.1 kinnistul (elamu ja abihooned kokku) kuni 220m²  4.2 Ümbritsevatel kinnistutel olevate hoonete ehitisealused pindalad jäävad vahemikku 119 m2 (Männiku tee 77) – 341,6 m2 (Männiku tee 73). Nõmme linnaosa üldplaneering näeb kruntide suurustel vahemikus 801-1000 m2 suurimaks hoonete aluseks pinnaks krundil kokku kuni 220 m2. Seega Männiku tee 75 kinnistul suurusega 901 m2 on suurim ehitisealune pind kuni 220 m2 kooskõlas nii ümbritseva hoonestuse kui ka linnaosa üldplaneeringuga. Üksikelamule eskiisis kavandatud ehitisealune pind 172,5 m2 on sobiv. |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | suurim kõrgus kuni 7,7 m arvestades ümbritsevate hoonete kõrgust, korruselisus 2/-1. |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | 6.1 Elamu kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust aga ka naabrite privaatsusvajadust akende jms paigutusel. Nõmme linnaossa kavandatavad uued hooned peavad olema kvaliteetse ja kontekstuaalse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda.  6.2 Nõmme piirkonnas ei ole lubatud kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid ja piirkonda sobimatuid materjale (näiteks katusekiviimitatsiooniga plekk, (puitlaudist imiteeriv) plastvooder, trapetsprofiilplekk). Hoonete fassaadide viimistluses kasutada traditsioonilisi, naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale – krohvi, siledat fassaaditellist, puitlaudist, valtsplekki või selle analoogi, kivikatust jms. Ümarpalgi, klombitud kivi, plekist või plastikust välisvoodri, plastakende, metalluste, profiilpleki, rullmaterjalide (v.a. lamekatused) ja bituumenkatete jms kasutamine ei ole Nõmmele omane. 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 Nõmme piirkonnas ei ole hoonete fassaadidele lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumba seadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed tuleb paigutada eelistatult 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.  6.5 Nõmme piirkonnas on päikesepaneelid üldjuhul lubatud paigutada katuse vähem vaadeldavale hoovipoolsele küljele ning katuse pinda selliselt, et paneelid ei eristu katusepinnast välisilmelt, st päikesepaneelid on paigaldatud tumedas toonis pleki paanide vahele ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.  6.6 Nõmme piirkonnas peab piirdeaia kujundus ja kõrgus lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul. Projektis esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega (vt ka lisa 5 „Juhised piirdeaia kavandamiseks“). Olemasolev piirdeaed asub osaliselt munitsipaalkinnistul ning tuleb seega ümber projekteerida (Nõmme LOV tingimus). |
| 1. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: | Kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga abihoone saab püstitada ehitusteatise ja ehitusprojekti alusel (alus ehitusseadustik lisa 1).  0–20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone püstitamiseks ehitusprojekti ja ehitusteatist ehitisregistri kaudu ei ole vaja esitada, kuid kinnistu omanikul on vajalik projekti olemasolu.  vt ka 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: | Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 1), heakorra osas Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 2), liikluskorralduse osas Tallinna Transpordiameti tingimusi (vt lisa 3). |

**Eskiisist võib lähtuda üksikelamu edasisel projekteerimisel.**

**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](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.

Hoonesse eluruumi kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisel majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015034?leiaKehtiv)“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist <https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf>.

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 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 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“.

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), lisaga 4 (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Muinsuskaitse osakonna eeslinnade peaspetsialisti tingimused), lisaga 5 (Juhised piirdeaia kavandamiseks (Nõmme LOV)), lisaga 6 (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 või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

|  |  |
| --- | --- |
| Lisad: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused 2. Tallinna Strateegiakeskuse tingimused 3. Tallinna Transpordiameti tingimused 4. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Muinsuskaitse osakonna eeslinnade peaspetsialisti tingimused 5. Nõmme LOV Juhised piirdeaia kavandamiseks 6. Eskiis |

**LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused:**

Silver Riige

1. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrvalkinnistutele.

Kärt Talimaa-Eelmaa

1. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Tagada hoones müra vastavus sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele.

2. Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Hoone projekteerimisel on soovituslik lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".

3. 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. Elamumaal kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.

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. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt.

2.Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.

3.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.

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

5.Käsitleda projektis ehitustöödeaegseid 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.

6.Kõrghaljastuse likvideerimisel kavandada võimalusel uushaljastuslahendus omal kinnistul. Uushaljastuse kavandamisel esitada asendiplaaniline lahendus ja tuua välja liigid ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda sobivusest piirkonda.

Jevgeni Kudrjavtsev

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. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, 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 (määrus nr.19 „Tallinna linna töökorraldus ehitusvaldkonnas“ § 8 p.2 lg 3).

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.

**LISA 2**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused**

1. Anda ülevaade olmejäätmete kogumislahendusest juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Liigiti tuleb tekkekohal mahutiga koguda vähemalt segaolmejäätmed ja biojäätmed. Kui biojäätmed soovitakse tekkekohal kompostida siis tähistada kompostri asukoht asendiplaanil.
2. Kõik ehituse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest (peatükk 3). Liigiti tuleb koguda vähemalt: puit; kiletamata paber ja kartong; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid, krohv jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittesisaldav asfalt; kips; klaas, sealhulgas lehtklaas; tellised; plastid, sealhulgas kile; keraamika ja plaadid; pakendid; segaolmejäätmed.
3. Kasutusloa taotlemise raames esitada ehituse käigus tekkinud jäätmete nõuetekohast käitlemist tõendav dokumentatsioon (aktid, arved).

**LISA 3**

**Tallinna Transpordiameti tingimused üksikelamu projekteerimiseks:**

1. ehitusprojekti koostamisel arvestada teostatud/teostatavate projektide ja detailplaneeringutega
2. ehitusprojekt koostada vastavalt Linnatänavad EVS 843:2016 standardile
3. ehitusprojektis esitada liikluskorralduse skeem kuhu peavad olema kantud ainult liiklust puudutav info (vajalikud parkimiskoha mõõdud, sõiduautode pöördekoridorid ja läbisõidutee laius jms)
4. normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 istungil vastuvõetud otsusest nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Selle kohaselt tuleb võtta parkimiskohtade arvutamisel aluseks Tabel 2 „Elamute ja majutuste parkimiskohtade arvu normid“ (väikesed elamud - ühepereelamud) parkimisnormatiiv. Kõik parkimiskohad peavad asuma omal kinnistul.
5. liikluskorralduslikult on ette nähtud, et sõiduk peab sisenema kinnistu parkimisalale ning väljuma kinnistu parkimisalalt sõiduki esiosa ees, st kõik selle nõude täitmiseks vajalikud manöövrid peavad toimuma kinnistul
6. liikluskorralduse skeemile peavad olema kantud värava mõõtmed koos sisseavanemissuundadega. Kui olukord seda ei võimalda, tuleb rajada lükandvärav(ad). Lisada tingmärkide alla värav(ad).
7. vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad peab olema tagatud kinnistult ja parkimisalalt väljasõiduteel vaba nähtavuskolmnurk
8. liikluskorralduse skeemil märkida jäätmekonteineri(te) hoidla asukoht
9. tagada jäätmeveo autodele otsene ligipääs jäätmekonteineri(te) juurde nii, et autod ei peaks seejuures manööverdama
10. ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametigaotsene ligipääs jäätmekonteineri(te) juurde nii, et autod ei peaks seejuures manööverdama

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga

**LISA 4**

**Tallinna Linnaplaneerimise Ameti Muinsuskaitse osakonna eeslinnade peaspetsialisti tingimused:**

Alal puuduvad kultuurimälestised ja nende kaitsevööndid, muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd.

Männiku tee 75 lammutusprojekti juurde koostada ajalooline õiend, kuna hoone on ehitatud enne 1940. aastat (Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023292)“ § 25 lg 5 p 9).

Kirsi-Merilin Luik