

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR x

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Elektripaigaldise rajamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Asutuse registrikood 75014913

Taotluse andmed

Taotleja Elram OÜ

Liik Projekteerimistingimuste taotlus

Number 2511002/13149

Kuupäev 15.08.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78403:313:0023 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Lagedi tee 14a

78403:313:0017 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Lagedi tee T2

78401:101:4429 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Pendi tänav T3

78403:313:0025 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Lagedi tee T11

78403:313:0004 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Lagedi tee T12

78403:313:0024 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Lagedi tee 14b

Lagedi tee T11, Lagedi tee T12 ja Lagedi tee 14b on lisatud katastriüksuste loetelusse vastavalt Lagedi tee 14b kinnistu omaniku ettepanekule avalikul väljapanekul.

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13149, ehitusseadustiku § 27 lg 1 ja § 83 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 03.11.2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 34 lg 2.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Projekteerimistingimuste alusel kavandatakse rajada madalpinge elektrimaakaabelliin ja liitumiskilp.

Alal kehtib alates 23.08.2006 Lagedi tee 8a, 16b ja 16c kruntide detailplaneering (DP018460). Kavandatavaga soovitakse täpsustada detailplaneeringus sätestatud lahendust. Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg-le 1 ja selle punktidele 1-3 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimused olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani kohaselt on pos 10 (Lagedi tee 14a) planeeritud tootmismaa sihtotstarbega krundiks, mille elektrivarustus ette nähtud sama krundi hoonestusalasse planeeritavast alajaamast. Taotleja selgituste kohaselt ei vasta liituja poolt tellitud võimsus detailplaneeringule ning on oluliselt väiksem (16 A, naabruses veel 25 A). Võrguühenduse loomiseks optimaalne lahendus on kasutada madalpingevõrku. Kui kunagi esitatakse taotlused suuremate võimsuste jaoks, siis rajatakse alajaam. Hetkel on käsil arendusala valmimine ja milline jääb tulevikus võimsuse vajadus, on võrguettevõtte vaatest tundmatu suurus.

Kehtiva Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt jääb kavandatav ettevõtlusalale, millel on tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarve, kus võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned, kui need ei avalda negatiivset mõju (lähiala) ettevõtluskeskkonnale. Üldplaneeringu elektrivarustuse põhikaardi kohaselt on osaliselt tegemist perspektiivse hoonestusalaga.

Eelnevat arvesse võttes ning lähtudes ehitusseadustiku § 27 lg 1 p-dest 1 ja 2 ning lg 4 p-st 5, otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise, mis viiakse vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 1 läbi avatud menetlusena.

Menetluse käik:

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 3 kaasab pädev asutus menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p-le 2 esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse (HMS) § 5 lg-le 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Projekteerimistingimuste taotluse kohta küsiti arvamust taotluses esitatud mõjutatud kinnistute omanikelt (sh piirinaabitelt) ja asjaomastelt asutustelt. Lasnamäe Linnaosa Valitsus andis nõustuva seisukoha. Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Lagedi tee 14a kinnistu omanik (Osaühing MTT Baltic) tähtjaks arvamust ei avaldanud.

Ühtlasi teavitati kinnistute omanikke vastavalt ehitusseadustikule, et koostatud projekteerimistingimuste kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused:

Projekteerimistingimuste taotlus ja eelnõu Lagedi tee 14a elektrivarustuse rajamiseks oli avalikul väljapanekul Lasnamäe Linnaosa Valitsuses ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti veebilehel ajavahemikus 02. kuni 16.10.2025.

Avalikul väljapanekul esitati üks aramus, mis oma olemuselt pole vastuväide kavandatavale lahendusele ega ettepanek kavandatava lahenduse muutmiseks, vaid laiendamiseks.

Avaliku väljapanekul esitas Lagedi tee 14b kinnistu omanik (SMC Grupp OÜ) ettepaneku lisada projekteerimistingimustesse Lagedi tee 14b elektrivarustuse lahenduse, kuivõrd sarnaselt Lagedi tee 14a elektrivarustusele on kehtiva detailplaneeringu (DP018460) järgi on Lagedi tee 14b elektrivarustus ette nähtud tagada Lagedi tee 14a kinnistule ette nähtud alajaamast, mida hetkeseisuga ei rajata, ning Lagedi tee 14b kinnistu omanikul on soov samuti elektrivarustus kinnistule rajada (taotlus on esitatud võrguettevõtjale lähteülesande saamiseks). See tähendaks, et Lagedi tee 14b kinnistu elektrivarustuse rajamiseks oleks samuti vajalik taotleda projekteerimistingimused, mis täpsustaksid kehtivad detailplaneeringut, mida võiks lahendada käesoleva taotluse laiendamisega.

Kehtivas detailplaneeringus ette nähtud Lagedi tee 14b elektrimaakaabelliin kulgeb suures osas samas trassis Lagedi tee 14a elektrimaakaabelliiniga. Võttes arvesse kehtivas detailplaneeringus ette nähtud Lagedi tee 14b elektrivarustuse lahendust, mille kohaselt elektrimaakaabelliin ulatub täiendavalt kinnistutele Lagedi tee T11 (SMC Grupp OÜ), Lagedi tee T12 (riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet) ja Lagedi tee 14b (SMC Grupp OÜ), on vastavad kinnistud lisatud täiendavalt ka projekteerimistingimustesse. Avalikul väljapanekul tehtud laiendamise ettepanekuga on võimalik arvestada eeldusel, et võrguettevõtja lähteülesandes Lagedi tee 14b elektrivarustuse lahendamiseks on elektrivarustuse lahendus ning trassi asukoht (otseselt mõjutatud kinnistud) vastav Lagedi tee 14a kinnistu elektrivarustuse lahendusele, kus siis lisanduksid täiendavad kinnistud lahenduse Lagedi tee 14b kinnistuni viimiseks (võimalikud 3 kinnistut). *Menetlev asutus edastas laiendamise ettepaneku 24.10.2025 e-posti teel täiendavalt Maa- ja Ruumiametile ja Eesti Geoloogiateenistusele arvamuse avaldamiseks.*

Eelnevat arvestades tuleb Lagedi tee 14b elektrivarustus (sh projekteerimise ja ehitamise eest tasumine) lahendada Lagedi tee 14b kinnistu omaniku poolt eraldiseisvalt (eraldi ehitusprojekt), arvestades Lagedi tee 14a elektrivarustuse lahendusega, või kokkuleppel ja koostöös Lagedi tee 14a kinnistu omanikuga.

Tänase seisuga teadmine Lagedi tee 14b elektrivarustuse võimalikust lahendusest puudub. Kui Lagedi tee 14b elektrivarustuse lahendus või trassi asukoht (otseselt mõjutatud kinnistud) erineb Lagedi tee 14a elektrivarustuse lahendusest ja projekteerimistingimustega sätestatust, tuleb Lagedi tee 14b elektrivarustuse tagamiseks taotleda eraldi projekteerimistingimused.

Eelnevat arvesse võttes ning arvestades, et vastavalt HMS § 5 lg-le 2 tuleb menetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele, mistõttu otsustab pädev asutus arvestada ettepanekuga projekteerimistingimustes ning vastavalt HMS § 50 lg-tele 2 ja 3 anda projekteerimistingimused avalikku arutelu korraldamata.

Projekteerimistingimused antakse rajatiste ehitusprojekti koostamiseks vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele ja sellele lisatud asendiskeemil näidatud asukohale: uute rajatiste maht ja olemasolevate rajatiste ümberehitamise vajadus selgitada välja projekteerimise käigus, kavandades terviklik lahendus. Liitumiskilp projekteerida kinnistule visuaalselt ja tehniliselt sobivasse kohta.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

1. Projekti koostamisel lähtuda järgmistest strateegilistest dokumentidest: Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“, kehtiv Lasnamäe tööstusalade üldplaneering.
2. Projekt koostada ja vormistada vastavalt kehtivatele standarditele, juhenditele, seadustele, määrustele ja teistele valdkonda reguleerivatele õigusaktidele, sh
 - keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (vt § 6),
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“,
 - ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 "Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele",
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“,

- sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“,
- standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“,
- standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ koosmõjus Tallinna tänavaruumi juhendiga,
- Tallinna Linnavolikogu 28.05.2020 määrus nr 6 „Heakorra eeskiri“,
- Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“,
- Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrus nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“,
- Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 "Haljastuse inventeerimise kord",
- Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrus nr 112 "Avalikule alale puude istutamise kord",
- Tallinna Linnavalitsuse 26.02.2021 määrus nr 2 "Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord",
- Tallinna Linnavalitsuse 05.08.2025 määrus nr 35 „Tallinna tänavate projekteerimise ja ehitamise nõuded“,
- Tallinna Kommunaalameti 19.11.2018 käskkiri nr 97 „Teehoiutööde täiendavad nõuded“.

Vt ka: <https://www.tallinn.ee/et/tallinna-taristu-juhendmaterjalid> ja

<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/juhendid>

3. Arvestada piirkonda jäävate kehtestatud, vastuvõetud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Vajadusel teha koostööd koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektide projekteerijatega. Detailplaneeringute ajakohane info kajastub Tallinna planeeringute registris (<https://tpr.tallinn.ee>), ehitusprojektide ajakohane info kajastub Tallinna ehitusprojektide registris (<http://ehitus.tallinn.ee>) ja EHR-is. Ehitusprojektiga esitada nimekiri arvestatud detailplaneeringutest ja ehitusprojektidest.
4. 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 teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“.
5. Keskkonnakaitselised tingimused:
 - 5.1. Teostada projektiga hõlmataval alal ja selle piirist 5 m ulatuses (sh vajadusel naaberkiinnistutel) Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, 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.
 - 5.2. Säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
 - 5.3. Projekteeritavate tehnovõrkude lahenduses arvestada ehitustöödeks vajaminevate kaevetööde ulatusega ja märkida asendiplaanile kaeviku tsoon. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi. Lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
 - 5.4. Tehnovõrgud projekteerida maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid.
 - 5.5. Juhul kui ei ole võimalik vältida olemasolevate puude juurestiku kaitsealale trassikoridori kavandamist, võtta kasutusele erimeetmed (käsitsikaeve, suundpuurimine, *air-spade* jne) puude kasvutingimuste säilitamiseks. Erimeetmete kasutamisel kajastada lahendust

asendiplaanil, käsitsi kaeve korral esitada lahendusest kohtlõiked ja selgitused, millest järeldeb, kuidas tagatakse kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine.

5.6. Käsitleda projektis ehitustööde-aegeid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhendada 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.

5.7. Juhul kui nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimist, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt samale kinnistule.

5.8. Arvestada, et kavandatav jääb osaliselt kaitsmata põhjavee alale. Ehitustegevus korraldada selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, samuti imbumine pinnasesse. Tagada trassile jäävate kraavide ja tehnovõrkude pidev toimimine tööde ajal. Vältida pinnase sattumine kraavidesse ja truupide-torude suudmetesse.

5.9. Kaeve- ja ehitustöödel reostustunnustega pinnase ilmnemisel võtta sellest pinnaseproov ja tööstusmaa 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.

6. Jäätmekorralduse tingimused:

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

6.2. Kõik ehituse ja lammutuse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda, juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest (JHE, vastu võetud 09.03.2023). Ehitusjäätmed ei tohi panna segaolmejäätmete hulka, vaid koguda liigiti vastavalt tähistatud jäätmemahutitesse nende tekkekohal või selle jaoks spetsiaalselt eraldatud alale, lähtudes jäätmete korduskasutuse, ringlussevõtu või taaskasutuse võimalustest.

6.3. Kõik ehituse käigus tekkivad jäätmed (sh pinnas) ja nende üleandmine dokumenteerida (üleandmise aktid, arved jms) ning esitada pärast ehitise valmimist Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnale aadressil jaatmed@tallinnlv.ee. Liigiti kogutud ja ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb anda üle vastava keskkonnakaitselooa käitlejale (https://kotkas.envir.ee/permits/public_index)

7. Arvestada Kliimaministeerumi (Lagedi tee T2, Pendi tänav T3) arvamusega: Juhime tähelepanu, et projektiga hõlmatud ala paikneb perspektiivse või rekonstrueeritava põhimõttelise raudteekoridori alal vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele.

8. Arvestada Transpordiameti (Lagedi tee T2, Pendi tänav T3) tingimustega (vt lisa 1, 21.08.2025 kiri nr 7.1-2/25/13711-2). Transpordiamet juhib tähelepanu, et EhS § 70 lg-s 2 ja § 72 lg-s 1 loetletud tegevused on riigitee kaitsevööndis ilma teomaniku nõusolekuta keelatud ning EhS § 99 lg 3 alusel on riigiteede piirides nõuete väljastamine ja tehnovõrgu projekti kooskõlastamine Transpordiameti pädevuses.

9. Arvestada Maa- ja Ruumiameti (Pendi tn 8) tingimustega:

9.1. Edastada valminud projekt tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Maa- ja Ruumiametile ning kaasata Maa- ja Ruumiamet ehitusloa menetlusse.

9.2. Märgime, et projekteeritud madalpinge kaabelliin on projekteeritud alale, kus on suured maapinna kõrguste järsud erinevused. Projektala jääb maavarade registris arvel olevale Vao lubjakivimaardlale (registrikaart nr 46). Juhul kui maardlal soovitakse teha maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust, milleks on vajalik esitada ehitusteatis või saada ehitusluba, muu luba või muu haldusakt annab maardla alal kooskõlastusi alates 01.01.2025 Eesti Geoloogiateenistus.

10. Arvestada Eesti Geoloogiateenistuse arvamusega: Katastriüksused Lagedi tee 14a (tunnus 78403:313:0023), Lagedi tee T2 (tunnus 78403:313:0017), Pendi tänav T3 (tunnus 78401:101:4429) kattuvad Vao lubjakivimaardla (registrikaardi nr 46) ehituslubjakivi aktiivse tarbevaru plokiga 21 ja ehituslubjakivi passiivse tarbevaru plokiga 29. Kuivõrd taotletav tegevus kattub olemasolevate kitsendusi põhjustavate objektide mõjualadega, siis ei ole alust arvata, et see halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda.
11. Ehitusprojekti lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
12. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
13. 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 juhendada võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.
14. Ehitusprojekti koostamisel tuleb eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
15. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:
 - Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Transpordiamet, Maa- ja Ruumiamet;
 - tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;
 - kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.
16. Elektripaigaldise ehitusprojekt koos vajalike arvamuste/kooskõlastustega esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile kooskõlastamiseks e-kirjaga aadressil komprojekt@tallinnlv.ee.
17. Teostusjoonised esitada Tallinna geomöödistuste infosüsteemis.

Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada, esitades Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile vaide 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmisest arvates või pöörduda kaebusega Tallinna halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

Merlin Laur
ehitusõiguste menetleja

Lisa: Transpordiameti tingimused

5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee