

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR x

*Digitaalse allkirjastamise kuupäev***Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Avaliku kasutusega spordirajatise rajamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Asutuse registrikood	75014913
Ametniku nimi	Tiina Leetmaa
Ametniku ametinimetus	ehitusõiguse ja tegevuslubade teenusejuht

Taotluse andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	2411002/00075
Kuupäev	07.02.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78401:101:4312 Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 68

78401:101:4314 Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Raudtee tn 73

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/00075, ehitusseadustiku § 27 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 välispordiväljak.

Alal on kehtestatud alates 23.12.2015 Raudtee tn 73 ja Pargi tn 2a kinnistute detailplaneering (DP027990). Kavandatavaga soovitakse täpsustada kehtivat detailplaneeringut. Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg-le 1 ja selle punktidele 1-3 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimused ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

Projekteerimistingimuste alusel kavandatakse ehitusseadustiku lisa 1 mõistes ehitusloakohustuslik tegevus, mille rajamisel on oluline tasakaalustada erinevaid eesmärgi ja huvisid. Kehtiva Nõmme linnaosa üldplaneeringus sätestatud maakasutuse teemakaardil kohaselt kavandatakse rajatis avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide alale, kus eesmärk nii üldplaneeringu kui kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on säilitada maksimaalselt ümbritsevat haljastust, sh olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Põllu tn 68 kinnistule ette nähtud haljastuse osakaal min 60% ja Raudtee tn 73 kinnistule min 70%.

Ühtlasi võib kavandatavat käsitleda kui avaliku huviga rajatist, sest selle rajamisel on oluline mõju piirkonna arengule ning suur potentsiaalsete külastajate arv. Kavandatav ehitus planeeritakse Tallinna linnale kuuluvatele ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistutele.

Eelnevat arvesse võttes ning lähtudes ehitusseadustiku § 27 lg 1 p-dest 1 ja 2 ning lg 4 p-dest 5 ja 7, 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 § 5 lg-le 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Kavandatav ehitis planeeritakse Tallinna linnale kuuluvatele ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistutele ning ei too kaasa täiendavaid kitsendusi kinnistu piirinaabritele.

Projekteerimistingimuste taotluse kohta küsiti arvamust taotluses esitatud asjaomastelt asutustelt. Tallinna Haridusamet ja Tallinna Transpordiamet andsid nõustuva seisukoha.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused:

Projekteerimistingimuste taotlus ja eelnõu välispordiväljaku rajamiseks oli avalikul väljapanekul Nõmme Linnaosa Valitsuses ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti veebilehel ajavahemikus xx. kuni xx.xx.2025.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalik arutelu toimus xx.xx.2025 ruumides.

Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul esitatud arvamuste ja ettepanekute põhjal on koostatud koondtabel (lisa 1), mis on lisatud projekteerimistingimustele.

Projekteerimistingimused antakse rajatiste ehitusprojekti koostamiseks vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele ja sellele lisatud asendiskeemil näidatud asukohale (mh arvestades asukoha valikul punktidega 5.2 ja 8): uute rajatiste maht ja olemasolevate rajatiste ümberehitamise vajadus selgitada välja projekteerimise käigus, kavandades terviklik lahendus.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

1. Projekteerida vastavalt kehtivatele standarditele, juhenditele, määrustele ja teistele valdkonda reguleerivatele õigusaktidele.
2. Projekt koostada ja vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti standarditele EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 lisale „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“, Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrusele nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“, Tallinna Linnavolikogu 03.11.2021 määrusele nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“, Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrusele nr 13 „Ehitusseadustikust tulenevate ülesannete delegeerimine ja Tallinna linna ehitusmääruse muutmise ning ettevõtlusvaldkonna määruste kehtetuks tunnistamine“, Tallinna Linnavolikogu 28.05.2020 määrusele nr 6 „Heakorra eeskiri“ ja Tallinna Kommunaalameti 19.11.2018 käskkirjale nr 97 „Teehoiutööde täiendavad nõuded“.

3. Asendiplaan ja vajadusel tehnovõrkude koondplaan 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“. Esitada ehitusprojekti mahus.
4. Arvestada piirkonda jäävate kehtestatud, vastuvõetud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Vajadusel teha koostööd koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektide projekterijatega. 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.
5. Keskkonnakaitselised tingimused:
 - 5.1. Teostada ja esitada projektiga hõlmatud alal ja sellest 5 m raadiuses 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, mh puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt.
 - 5.2. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi puittaimede säilimine.
 - 5.3. Lahendus kavandada looduslikku kõrghaljastust säästvalt. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt. Juhul kui seda ei ole võimalik vältida, esitada kohapõhised lõiked ja selgitused, kuidas juurestiku kaitsealale kavandatud kaevetööde käigus puude kasvutingimusi ei kahjustata.
 - 5.4. Juhul kui nähakse ette puude raiet, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus, mh esitada kõrghaljastuse puhul põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule.
 - 5.5. Tagada kinnistul detailplaneeringujärgne (DP027990) haljastatud pinna osatähtsus krundist, tuua välja vastav võrdlus.
 - 5.6. Käsitleda ehitustööde-aegseid 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. 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 projekterimisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust ning Nõmme linnaosa üldplaneeringust.
 - 5.8. Spordiväljaku rajamisel arvestada puurkaevudest PRK0000217 ja PRK0000218 tingitud kitsendustega.
 - 5.9. Projekteritavate tehnoseadmete (nt kompressor (jäämasinana), hooldusmasin, kliimaseadmed, soojuspumbad jms) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada

normtasemeid. Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätetatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.

- 5.10. Rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid, et müratase vastaks sotsiaalministri 04.03.2002 määrmes nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele.
- 5.11. Arvestada projekteerimisel, et objekti valmimisjärgne kasutamine ei põhjustaks naaberkruntidel mürahäiringut ning võtta vajadusel kasutusele müra tõkestavad või vähendavad meetmed (müraõkkesein, müravähendavad pinnakatted jne).
6. Jäätmekorralduse tingimused:
 - 6.1. Anda ehitusprojekti ülevaade ehitustegevuse käigus tekkivatest jäätmetest (sh pinnas) jäätmeliikide lõikes ja nende liigiti kogumisest ja käitlemisest. Juhinduda Tallinna jäätmehoolduseeskirja (peatükk 3) nõuetest. Ehitusjäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt tähistatud jäätmemahutitesse nende tekkekohal või selle jaoks spetsiaalselt eraldatud alale, lähtudes jäätmete korduskasutuse, ringlussevõtu või taaskasutuse võimalustest.
 - 6.2. Anda ülevaade kinnistu olmejäätmete kogumislahendusest, sh kas projekti raames muudetakse olemasolevat lahendust. Korraldada jäätmete liigiti kogumine spordiväljaku külastajatelt (väikesed pealt kaetud prügikastid biojäätmete, pakendijäätmete, olmejäätmete kogumiseks) ning tähistada kogumiskoht või kohad asendiplaanil. Mahutitel peab olema tähistus kogutava jäätmeliigi kohta.
7. Arvestada Tallinna Haridusameti märkusega: Kooskõlastada lahendus Raudtee tn 73 arendajaga OÜga BCA Center.
8. Arvestada Keskkonnaameti 14.01.25 kirjaga nr 6-2/25/753. Infoks: vastavalt ASi Tallinna Vesi tagasisidele 06.02.2025 on PRK0000217 puhul tegemist reservpuurkaevuga, millest on hetkel kohustus võtta veeproov iga 5 aasta tagant, kuid igapäevast veevõtmist ei toimu. Sanitaarkaitseala vähendamise taotlus on ASi Tallinna Vesi tagasiside kohaselt juba esitatud.
9. Arvestada ASi Tallinna Vesi 19.02.2025 tingimustega nr PR/2506659-2.
10. Ehitusprojekti lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
11. Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.
12. Ehitusprojekti lahendada nõuetekohane valgustus.
13. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
14. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide töömaa-alasse jäävate tehnovõrkude kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Ehitustöid olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites võib teostada kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul. Tööde teostamisel juhinduda võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.
15. Ehitusloa taotlemisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
16. Kaasata ehitusloa taotluse menetlusse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud ning arvamust avaldanud asutused/isikud.
17. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:

- Nõmme Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloome osakond, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Keskkonnaamet;
- tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;
- kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.

18. Ehitusloa saamiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektroonseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

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.

Tiina Leetmaa
ehitusõiguse ja tegevuslubade teenusejuht

Merlin Laur
5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee