**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

 *digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Rajametsa tn 27 kinnistule ehitise püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2411002/00523 |
| Kuupäev | 22.01.2024  |

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

Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Rajametsa tn 27, katastritunnus 78401:101:7052.

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/404022023021) § 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 2411002/00523.

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 Rajametsa tn 27 koos illustratiivse materjaliga - üksikelamu eskiisprojekt (edaspidi ka eskiis) Rajametsa tn 27 kinnistule üksikelamu püstitamiseks. Eskiisi kohaselt soovitakse lammutada krundil olevad ehitised ning püstitada kinnistule uus elamu.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Rajametsa tn 27 kinnistu pereelamute juhtotstarbega alal, kus võivad paikneda 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:**

Rajametsa tn 27 kinnistu on elamumaa sihtotstarbega ja suurusega 1815m2. Ehitisregistri andmetel asub krundil majandushoone (ehitisregistri kood 120289531, ehitisealune pind 55 m²) ja garaaž (ehitisregistri kood 120289532, ehitisealune pind 24 m²). Elamu on lammutatud (Lammutustööde ehitusluba nr 2312271/03663 08.05.2023).

Rajametsa tn 27 kinnistu külgneb elamukruntidega Rajametsa tn 25 ja Rajametsa tn 29, tänavamaaga Tihniku tänav T4 ning Rajametsa tänavaga. Teisel pool Rajametsa tänavat on üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu Rajametsa tn 18a ning hoonestatud elamukrundid. Seega jääb Rajametsa tn 27 kinnistu olemasoleva hoonestuse vahele.

Lähiümbruse krundi suurused on vahemikus 1172 m2 (Tähetorni tn 53) – 2300 m2 (Rajametsa tn 29), kuid valdav osa elamukruntidest on üle 1200 m2 suurused. Piirkonnas ei ole välja kujunenud naaberkinnistute vahelist kohustuslikku ehitusjoont. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis. Põhihooned (elamud) paiknevad nii krundi keskel, kinnistu sügavuses kui ka tänava ääres jäädes eesmisest krundi piirist vähemalt 3 m kaugusele. Abihooned paiknevad valdavalt kinnistute piiril, eraldiseisvalt või on plokistatud elamuga. Rajametsa tn 27 kinnistu jääb piirkonda, kus hoonestuse üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Hooned on ehitatud 1961 - 2019 aastatel ning on stiililiselt ning kõrguslikult erinevad. Ümbruskonnas on kahekorruselisi kui ühekorruselisi viil-, lame- ja mansardkatusega elamuid. Hooned on viimistletud puitlaudisega, silikaatkiviga või on krohvitud.

Kinnistutel olevate hoonete (elamud, abihooned) ehitisealused pindalad on ehitisregistri andmetel vahemikus 74 m2 (Rajametsa tn 29), aga ka 120 m2 (Tähetorni tn 53), 172 m2 (Rajametsa tn 15), kuni – 244 m2 (Rajametsa tn 23) ning elamute ehitisealune pindala 65 m2 (Rajametsa tn 29), aga ka 107 m2 (Rajametsa tn 25), 170,5 m2 (Tähetorni tn 53) kuni 233,4 m2 (Rajametsa tn 16). Naaberkruntide täisehitusprotsent jääb vahemikku 3,2 % (Rajametsa tn 29) – 19,4 % (Rajametsa tn 16).

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 ja Kaitseministeeriumilt.

Kaitseministeerium tingimusi ei esitanud. Nõmme Linnaosa Valitsus on seisukoha esitamisest loobunud. Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Transpordiamet ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on tingimused esitanud, mis on projekteerimistingimuste lisas.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus eskiisiga (illustratiivse materjaliga) projektide läbivaatamise komisjonis 14.02.2024 protokoll nr 7, kus otsustati:

Katusekorrusele kavandatud eluruumid ei vasta eluruumide nõuetele. Eluruumide kõrgus ühe korteriga elamu puhul peab olema vähemalt 2,3 m. Katusekorruse kaldseintega toas peab vähim kõrgus olema tagatud vähemalt toa poole pinna ulatuses, seejuures pinna arvestamisel võetakse arvesse vaid ruumiosad, kus ruumi kõrgus on vähemalt 1,6 meetrit (majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“ § 2 p.1.3 ja p.2). Pärast korrigeeritud eskiisi esitamist koostada PT eelnõu vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 ja edastada linnaosale avatud menetluse läbiviimiseks.

12.03.2024 on esitatud korrigeeritud eskiis.

* 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 elamu 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 Rajametsa tn 27 kinnistule 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:
 | kinnistul võib paikneda elamu ja teda teenindav abihoone/-d. |
| 1. Asukoht:
 | elamu võib paigutada ca 16 m kaugusele Rajametsa tänava poolsest kinnistu piirist; ca 9,5 m kaugusele Rajametsa tn 25 poolsest piirist; Rajametsa tn 29 poolsest kinnistu külgpiirist ca 9 m ning ca 33 m kaugusele Kitsarööpa tee T10 poolsest tagapiirist arvestades eskiisi - illustratiivne materjali asendiplaani (lisa 4).  |
| 1. Lubatud suurim ehitistealune pind:
 | 4.1 kuni 250 m² ;4.2 Ümbritsevatel kruntidel paiknevate hoonete alune pind kokku varieerub vahemikus 74 m2 kuni 244 m2.Nõmme linnaosa üldplaneering näeb kruntide suurustel vahemikus 1601-1900 m2 suurimaks hoonete aluseks pinnaks krundil kokku 270 m2. Seega Rajametsa tn 27 kinnistul suurusega 1815 m2, saab arvestades piirkonna hoonestust ja linnaosa üldplaneeringut suurim kinnistu hoonete maapealne ehitisealune pind olla kokku kuni 250 m2, mis on kooskõlas nii ümbritseva hoonestuse kui ka linnaosa üldplaneeringuga. Illustratiivse materjali kohaselt elamu ehitisealuseks pindalaks kavandatakse 66,9 m², mis on sobiv.  |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus:
 | suurim kõrgus keskmisest maapinnast kuni 7,5 m ja korruselisus 2. Soovi korral võib kavandada ka maa-aluse korruse. |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 | 6.1 Nõmme linnaossa kavandatavad uued hooned peavad olema kvaliteetse ja kontekstuaalse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda. 6.2 Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid 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. Ei ole lubatud kasutada materjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale või mõjuvad hoone arhitektuurse lahenduse suhtes võõra ja sobimatuna. Fassaadi joonisele lisada originaalvärvitoonide näidised ja näidata toote mark koos värvikoodidega.6.4 Projekti vaadetel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000).6.5 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. 6.6. Piirdeaia ja väravate uuendamisel või uute piirete kavandamisel järgida, et piirdeaia kujundus ja kõrgus peab 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. Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Projektis esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega.  |
| 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 arvestada Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 2) ja liikluskorralduse osas arvestada Tallinna Transpordiameti tingimusi (vt lisa 3). |

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

**Illustratiivsest materjalist (üksikelamu eskiisprojekt, lisa 4) võib lähtuda edasisel projekteerimisel.**

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)“ ja Eesti standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

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“.

**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) lisaga 3 (Tallinna Transpordiameti tingimused) ja lisaga 4 (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 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. illustratiivne materjal - eskiis
 |

**LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused:**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab Rajametsa tn 27 kinnistule üksikelamu püstitamiseks järgmised tingimused:

1.Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt ja vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ välja toodud nõuetele.

2.Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Vajadusel muuta projektlahendust vastavalt.

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

4.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.

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

6.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.

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 projekteerimisel lähtuda Nõmme linnaosa üldplaneeringust ning sobivusest piirkonda.

8.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.
9. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega.

10. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile.

11. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.

12. 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.

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

14. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

**LISA 2**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused:**

Tallinna Strateegiakeskus esitab Rajametsa tn 27 kinnistule üksikelamu püstitamiseks järgmised tingimused:

Ehitusprojektis anda ülevaade olmejäätmete kogumislahendusest juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Planeerida ruum vähemalt kahe erineva jäätmeliigi kogumiseks: segaolmejäätmed ja biojäätmed. Lisaks vaadates tulevikuperspektiivi, soovitame planeerida ruum pakendijäätmete kogumiseks. Jäätmemahutite paigutamisel ja nende ligipääsetavuse tagamiseks tuleb juhinduda jäätmehooldueeskirja § 21 toodud nõuetest. Olmejäätmete kogumiskoht tähistada asendiplaanil.

Ehitusprojektis anda ülevaade ehituse ja lammutuse käigus tekkivatest jäätmetest (sh pinnas) jäätmeliikide lõikes ja nende liigiti kogumisest ja käitlemisest. Juhinduda Tallinna jäätmehoolduseeskirja (peatükk 3) nõuetest. Anda ülevaade:

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, sh pinnas tuleb koguda liigiti vastavalt tähistatud jäätmemahutitesse nende tekkekohal või selle jaoks spetsiaalselt eraldatud alale, lähtudes jäätmete korduskasutuse, ringlussevõtu või taaskasutuse võimalustest.

**LISA 3**

**Tallinna Transpordiameti tingimused:**

Tallinna Transpordiamet esitab Rajametsa tn 27 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Projekteeritav lahendus peab vastama järgnevatele standarditele ja normdokumentidele:

1.1. EVS 613:2023, EVS 613:2001/A1:2008 ja EVS 613:2001/A2:2016 „Liiklusmärgid ja nende kasutamine”

1.2. EVS 614:2008 ja EVS 614:2008/A1:2016 „Teemärgised ja nende kasutamine”

1.3. EVS-EN 1317 „Teepiirdesüsteemid“

1.4. EVS EN 12675:2001 „Traffic signal controllers. Funktional safety requirements”

1.5. EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.6. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus number 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.

1.7. Vastavalt valdkonda reguleerivatele õigusaktidele.

2. Ehitusprojekti koostamisel arvestada teostatud/teostatavate projektide ja detailplaneeringutega

3. Liikluskorralduslikult ei tohi takistada liiklust kõrval oleva(te)le kinnistu(te)le. Ehitusprojektis näidata naaber kinnistu juurdepääsutee asukoht.

4. Ehitusprojektis esitada liikluskorralduse skeem, kuhu peavad olema kantud ainult liiklust puudutav info.

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. Tagada parkimisalale takistusteta sisse- ja väljasõit.

7. Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad peab olema tagatud kinnistult ja parkimisalalt väljasõiduteel vaba nähtavuskolmnurk.

8. Kinnistute sisse- ja väljasõidutee ning jäätmekonteinerite asukohas peab olema kõnnitee äärekivid alla lastud.

9. Liikluskorralduse skeemil märkida jäätmekonteineri(te) hoidla asukoht.

10. Tagada jäätmeveo autodele otsene ligipääs jäätmekonteineri(te) juurde nii, et autod ei peaks seejuures manööverdama.

11. Liikluskorraldus peab looma eeldused sõidukite ja jalakäijate ohutuks liiklemiseks.

12. Kõik paigaldatavad metallkonstruktsioonid (postid, kandurid, kinnitusdetailid, piirdedetailid, jalakäijate suunajad jms) peavad olema kuumtsingitud vastavalt EVS-EN 1461 ja pulbervärvitud (värvikood on RAL7016). Jalakäijate suunajate kõik detailid, sh püstpostide korkide värvitoon peab vastama värvikoodile RAL7016.

13. Jalakäijate suunajana tohib kasutada keskkonda säästvaid taastöödeldud materjalidest valmistatud liikluskorralduslike tooteid, mis on läbinud katsetused ning tunnistatud pädeva asutuse poolt ohutuks kasutamiseks asulas. Selliste jalakäijate suunajate värvus peab vastama värvikoodile RAL7016. Käesolevas punktis nimetatud jalakäijate suunajate kasutamiseks tuleb eelnevalt saada täiendav kooskõlastus Tallinna Transpordiametist.

14. Liiklusmärkide, lisateatetahvlite ja teemärgiste valmistamisel kasutada vähemalt 2 mm paksust alumiiniumist märgialuseid (lubatud on kasutada ka tsinkplekist märgialuseid).

15. Liikluskorraldusvahendite paigaldamisel tuleb kasutada selliseid vundamente ja kandekonstruktsioone, mis tagavad nende püsivuse. Liiklusmärkide postid peavad olema maapinda püsivust tagavalt betoneeritud.

16. Liiklusmärkide suurusgrupid ja kasutatav helkurmaterjali klass näidata projekti joonistel ja spetsifikatsioonis.

17. Liikluskorraldusvahenditel kasutada standardi nõuetele vastavaid valgustpeegeldavaid kilesid.

18. Teemärgised näha ette termoplastikust.

19. Projekti spetsifikatsioonis näidata kõik materjalid, vahendid ja seadmed, mis tagavad projekti realiseerumise.

20. Projektis lahendada objekti ehitusaegne liikluskorraldus (kõiki liiklejagruppe arvestav) ja ühistranspordi ümbersõidumarsruudid ning ehitusaegsest liikluskorraldusest tulenevad objekti lähipiirkonna fooriprogrammide muudatused. Lähipiirkonna fooriprogrammide muudatused arvutada lähtudes liikluse modelleerimise ja liikluse vaatluse (ehituse aegne) tulemustest.

21. Projektis näidata liikluskorralduslike tee-elementide gabariidid ja sõiduradade laiused ristmikevahelisel alal vähemalt iga 50 m tagant. Ristmikel, kurvides ja rajalaiuse muutudes koheselt sammuga 5 m. Liikluskorraldusskeemil näidata täiendavalt kergliiklustee ning parkimiskohtade paigutus ja mõõdud (Linnatänavate standard EVS 843:2016).

22. Mootorsõidukite lahenduste projekteerimisel arvestada täiendavalt: - Normatiivsete parkimiskohtade arvu arvutamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest number 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Vajadusel tuleb vähendada ehitusmahtu, kui normile vastavalt ei ole võimalik parkimiskohti tagada. - Normatiivne parkimine tagada valdavalt hoone mahus. Maapealsed peatumiskohad tuleb planeerida kinnistule selliselt, et ei takistaks jalakäijate ega ratturite liikumist. Kõik parkimiskohad peavad asuma omal kinnistul. Parkimiskohtadele sõitmist, mitte kavandada üle kõnnitee. - Sõidukite parkimisala hoones peab olema märgitud vastavalt Linnatänavate standardile EVS 843:2016. - Parkimist võimaldada ainult välja ehitatud parkimiskohtadel. - Sõidukite liiklemist kergliiklusteedel ei ole lubatud. - Kinnistult sisse välja liikudes planeerida väravale kollane hoiatus/märgu tuli.

23. Ülaltoodud tingimustes nimetamata materjalide, seadmete või konstruktsioonide kasutamine projekteerimisel kooskõlastada täiendavalt Tallinna Transpordiametiga.

24. Ehitustöö käigus tekkivad projekti ja/või materjalide muudatused kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga.

25. Projekti liikluslahenduse välja töötamisel teha koostööd Tallinna Transpordiametiga.

26. Projekt esitada kooskõlastamiseks Tallinna Transpordiameti liikluskorralduse osakonnale.

27. Käesolevad tehnilised tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat.