**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus:**

Detailplaneeringu tingimuste täpsustamine Sinirebase tn 9 kinnistul

**Projekteerimistingimuste andja:**

Asutus: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Asutuse registrikood: 75023823

Ametniku nimi:

Ametniku ametinimetus:

**Taotluse andmed**

Liik: detailplaneeringu tingimuste täpsustamine

Number: 2411002/06481

Kuupäev: 27.08.2024

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

Katastritunnus 78401:101:7304, Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Sinirebase tn 9

1. **Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:**

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018010?leiaKehtiv) § 27, 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 Linnavolikogu23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneering <https://teele.tallinn.ee/documents/109275/view>, Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 139 „Nõmme Keskuse detailplaneeringu osaline kehtestamine“ ([https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP016180#tab32#tm155365](https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP016180%22%20%5Cl%20%22tab32#tm155365))ja detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks esitatud 18.06.2023 projekteerimistingimuste taotlus 2411002/06481.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel: hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

Sinirebase tn 9 kinnistu osas on Tallinna Linnavolikogu 15.01.2014 korraldusega nr 32-k „Raku kvartali osa ja Raku kvartali II osa detailplaneering“ kehtestatud detailplaneering.

Detailplaneeringu kohaselt on Sinirebase tn 9 (krunt pos 28) krundile määratud ehitusõigus järgnev: hoonetealune pind 3870 m2, korruste arv 3*/-*1, kõrgus 12 m, hoonete arv krundil 2, sihtotstarve  ärimaa (Ä) ja/või tootmismaa (Th); suletud brutopind 9680 m2, parkimiskohti norm 88/ kavandatud 91, minimaalne tulepüsivus TP-3. Krundile (pos 30) on määratud ehitusõigus järgnev: hoonetealune pind 4560 m2, korruste arv 2*/-*1, kõrgus 10 m, hoonete arv krundil 2, sihtotstarve ärimaa (Ä) ja/või tootmismaa (Th); suletud brutopind 6840 m2, parkimiskohti norm 63/ kavandatud 65, minimaalne tulepüsivus TP-3.

Sinirebase tn 9 asub Nõmme linnaosa üldplaneeringu järgi ettevõtlusala, tootmis- ja laondusettevõtete kõrvalfunktsiooniga (B+T) alal, kuhu võib kavandada kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutusi, büroohooneid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning tootmis-, logistika- ja laohooneid.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi ka amet) esitati projekteerimistingimuste taotlus koos illustreeriva materjaliga (lisa 4), mille kohaselt soovitakse muuta detailplaneeringus ette nähtud hooneosa maksimaalset lubatud kõrgust 10% võrra. Taotluse eesmärgiks on luua hoonele ühtsem, esinduslikum vorm ning luua juurde büroopinda. Samuti soovitakse täpsustada kinnistu sihtotstarvete osakaalu. Detailplaneeringu kohaselt on krundi sihtotstarve ärimaa (Ä) ja/või tootmismaa (Th). Soovitakse fikseerida jaotus 30% ärimaa (Ä) ja 70 % tootmismaa (Th). Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärgiks on detailplaneeringu tingimuste kaasajastamine ja selle tingimuste täpsustamine, säilitades detailplaneeringu põhilahenduse, s.t taotlus ei sisalda ettepanekut detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Antud juhul soovitakse detailplaneeringu kohane krundi sihtotstarve ärimaa (Ä) ja/või tootmismaa (Th) jagada 30% ärimaaks (Ä) ja 70% tootmismaaks (Th).

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud   kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Antud juhul soovitakse pos 30 kõrgust tõsta 10% võrra s.o kuni kõrguseni 11 m.

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Sinirebase tn 9 kinnistu on hoonestamata (pos 28, 30), suurusega 8209+9899=18108 m2 . Käsitletav kinnistu paikneb Harjumaal, Tallinna linna Nõmme linnaosas. Krunt paikneb Tallinn-Viljandi maanteest idas olles sellest siiski eraldatud tiheda männimetsaga kaetud kolmnurgaga. Krundist lõuna pool on sarnase kasutuseotstarbega maatükid ning edasi Raku järv. Põhja pool on sarnased maatükid ning erinevad elamu ja ühiskondlike ehitiste krundid ning Valdeku tänav ning sealt edasi Liiva kalmistu. Läänes üle Sinirebase tänava asub loomade varjupaik ja edasi Liiva kalmistu. Naabruses asub Viljandi mnt 26 tootmis- ja laohoone, mille ehitisealune pind Ehitisregistri järgi on 9455 m², kõrgus 13,2 m.

Raku kvartali osa ja Raku kvartali II osa detailplaneeringu eesmärgiks oli kavandada Nõmme linnaosas, 34,14 ha suurusele maa-alale ehitusõigus kaasaegse tehnopargi rajamiseks. Selleks tuli lahendada liikluskorraldus, mille järel oli võimalik kavandada ümberkruntimine ning ehitusõigus moodustatud kruntidele. Planeeringu ülesandeks oli ka moodustada krundid hoonetele, millele seni pole krunti moodustatud näiteks: (Raku lasteaed Viljandi mnt 20 (Piibri tn 12), AS Eraküte tootmishooned (Valdeku tn 152a), alajaam nr 461. Lisaks oli planeeringu ülesanne moodustada krunt ja märata ehitusõigus Valdeku tänava ääres paiknevale hoonestamata maatükile.

Peale hooneosa kõrguse (brutopind, ehitisealune pindala jm) vastab kavandatu kehtivale detailplaneeringule.

Kavandatava muudatusega ei kaasne olulist linnaehituslikku mõju. Projekteerimistingimuste taotlusega soovitud kasutusotstarbe täpsustamine on kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringuga ning arvestab asukohas väljakujunenud keskkonda. Seega on detailplaneeringu täpsustamine soovitud mahus ja kirjeldatud tingimustel põhjendatud, otstarbekas ja aktsepteeritav. Detailplaneeringu lahenduse täpsustamine on põhjendatud, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 10 aastat. Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatust on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel projekteerimistingimustes määratud tingimustel, millega seonduvalt täpsustatakse kinnistu sihtotstarvet ja kõrgust ning uue detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas ega mõistlik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Sihtotstarbe täpsustamine ja kõrguse tõstmine 1 m võrra mida täpsustatakse käesolevates projekteerimistingimustes detailplaneeringu täpsustamiseks antud tingimuste alusel on aktsepteeritav, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuse ja muudatuse alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise linnaruumilise lahenduse planeeritud alal nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatav muudatus ei oma olulist visuaalselt nähtavat linnaruumilist, ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

* 1. **Menetlus ja avatud menetluse tulemused:**

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Kaitseministeeriumilt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Tallinna Transpordiametilt ja Nõmme Linnaosa Valitsuselt. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Strateegiakeskuse ning Tallinna Transpordiameti tingimused on esitatud projekteerimistingimuste lisana. Kaitseministeerium ja Nõmme Linnaosa Valitsus omapoolseid tingimusi ei esitanud.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus esitatud taotluse ja eskiisiga projektide läbivaatamise komisjonis 09.10.2024, protokoll nr 38, kus otsustati: Koostada PT eelnõu vastavalt EhS § 27 lõikele 4 punktile 1 ja 3 ning saata linnaossa  avatud menetluse läbiviimiseks. Ehitusloa menetluseks lisada projekti koosseisu haljastuse projekt.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 38 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena projekteerimistingimuste andmisel detailplaneeringu olemasolul.

**Arvestades eeltoodut on projekteerimistingimuste alusel lubatud:**

**Täpsustada detailplaneeringus määratud krundi sihtotstarvete osakaalu 30% ärimaa (Ä) / 70% tootmismaa (Th)** **vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 1** **ja määrata pos 30 max kõrguseks 11m vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 3.**

**Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule.**

1. **Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

**Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.**

**Ehitusprojekti koosseisus esitada võrdlustabel kõikide detailplaneeringus ning käesolevates projekteerimistingimustes, ka. lisades, esitatud nõuete täitmise kohta võrdleval kujul: detailplaneering, projekteerimistingimustega lubatud, projekteeritud. Vajadusel lisada detailplaneeringut ja ehitusprojekti lahendust võrdlev asendiplaaniline skeem, kajastades kõiki piiranguid.**

Ehitusprojekti seletuskirjas kajastada mh muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust.

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007?leiaKehtiv)“, Eesti standarditele EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele](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“.

Hoonete 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: detailplaneeringus määratud, projekteeritud.

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 lahendad vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.

1. **Koostöö:**

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Strateegiakeskusega, Tallinna Transpordiametiga ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3). Vajadusel teha ehitusprojekti koostamisel koostööd naaberkinnistu omanikega (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punktile 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. Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (lisa 1 - Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused, lisa 2 – Tallinna Strateegiakeskuse tingimused, lisa 3 – Tallinna Transpordiameti tingimused, lisa 4 - 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 täiendavad tingimused
2. Tallinna Strateegiakeskuse tingimused
3. Tallinna Transpordiameti tingimused
4. Illustratiivne materjal

  |

 **LISA 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused:**

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. Projekteerida kinnistule detailplaneeringuga (DP014380) ettenähtud kõrg- ja madalhaljastus.

4. 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“.

5. Tagada kinnistul Nõmme linnaosa üldplaneeringuga ette nähtud haljastuse maht, tuua välja vastav võrdlus.

6. Esitada piirkonda sobiv ning hoone funktsiooniga kooskõlas olev terviklik väliruumi lahendus sh uushaljastuse lahendus, parkimisala liigendada haljastusega. Haljastusprojektis tuua välja nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt Või pädev haljastusspetsialist.

7. 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.

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

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

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

10. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.

11. Ehitusloa taotlemisel või ehitusteatise esitamisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik.

12. 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.**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused:** **LISA 2**

1.Planeeritav tegevus jääb Raku kvartalisse kus on 2005. aastal AS Maves poolt koostatud aruanne "Raku kvartali osa I ja II osa keskkonnaseisundi ülevaade". Aruande kohaselt on pinnase territoorium suure tõenäosusega reosunud. Kuna täpsemaid reostusuuringuid ei ole alal läbi viidud, siis tuleb planeeringualal teostada reostusuuring. Nii reostusuuring kui ka reostusuuringu lähteülesanne tellida vastavat pädevust omavalt isikult ( (info pädevate ekspertide kohta on veebiaadressil https://www.tallinn.ee/est/keskkond/saastunud\_maa-alad ). Lähteülesanne kooskõlastada enne kinnitamist Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga (jaatmed@tallinnlv.ee). Juhul kui kinnistul tuvastatakse reostus tuleb reostuse likvideerimiseks koostada vastavat pädevust omava eksperdi poolt saneerimiskava. Nii reostusuuring kui saneerimiskava (vajadusel) lisada ehitusloa taotluse materjalide juurde.

2. Ehitusprojektis anda ülevaade olmejäätmete liigiti kogumise korraldamisest kinnistul. Olmejäätmete liigiti kogumise korraldamisel lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Mahutite asukoha nõuded on toodud § 21. Konteinerite arvu planeerimisel lähtuda lisast 3. Liigiti tuleb mahutisse koguda vähemalt biojäätmeid, paberi ja kartongijäätmeid, segaolmejäätmeid ning soovitavalt ka 2 pakendijäätmete mahutit (klaaspakend, segapakend).

3. Ehitusprojektis anda ülevaade ehituse käigus tekkinud jäätmete (sh pinnas) liigiti kogumisest, muu hulgas:

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.

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

**Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega**

**Tallinna Transpordiameti tingimused:** **LISA 3**

1. Projekteeritav lahendus peab vastama järgnevatele standarditele ja normdokumentidele:
	1. EVS 613:2023 „Liiklusmärgid ja nende kasutamine”
	2. EVS 614:2022 „Teemärgised ja nende kasutamine”
	3. EVS 615:2021 „Foorid ja nende kasutamine”
	4. EVS-EN 1317 „Teepiirdesüsteemid“
	5. EVS EN 12368:2015 „Liikluse reguleerimise vahendid. Signaalseadmed”
	6. EVS EN 12675:2001 „Traffic signal controllers - Funktional safety requirements”
	7. EVS 843:2016 „Linnatänavad“
	8. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus number 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.
	9. Tallinna Rattastrateegia 2018-2027
	10. Vastavalt valdkonda reguleerivatele õigusaktidele.
2. Kõik paigaldatavad metallkonstruktsioonid (postid, kandurid, kinnitusdetailid, piirdedetailid, jalakäijate suunajad jms) peavad olema kuumtsingitud vastavalt EVS-EN 1461 ja polüester-pulbervärvitud (värvikood on RAL7016). Jalakäijate suunajate kõik detailid, sh püstpostide korkide värvitoon peab vastama värvikoodile RAL7016.
3. Jalakäijate suunajad peavad olema valmistatud 42mm läbimõõduga painutatud torust kinnise kontuurina (raamina), millel tohib raami alumises osas olla üks EVS-EN 1090-le vastav keevisliide. Raamid kinnitatakse poltliidestega ja ainult kübarmutreid kasutades püstpostide külge. Jalakäijate suunajate joonised lisas 1.
4. 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 taotleda täiendav kooskõlastus Tallinna Transpordiametist.
5. Liiklusmärkide ja lisateatetahvlite valmistamisel kasutada vähemalt 2 mm paksust alumiiniumist märgialuseid (lubatud on kasutada ka tsinkplekist märgialuseid).
6. Liikluskorraldusvahendite paigaldamisel tuleb kasutada selliseid vundamente ja kandekonstruktsioone, mis tagavad nende püsivuse. Liiklusmärkide postid peavad olema maapinda püsivust tagavalt betoneeritud.
7. Liiklusmärkide suurusgrupid ja kasutatav valgustpeegeldava kile klass tuua välja projekti joonistel ja spetsifikatsioonis.
8. Liikluskorraldusvahenditel kasutada standardi nõuetele vastavaid valgustpeegeldavaid kilesid.
9. Teemärgised näha ette termoplastikust.
10. Projekti spetsifikatsioonis näidata kõik materjalid, vahendid ja seadmed, mis tagavad projekti realiseerumise.
11. 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.
	1. Liikluskorraldusskeemil näidata täiendavalt kergliiklustee ning parkimiskohtade paigutus, mõõdud jamanööverdusruumi laiused.
12. Projekti seletuskirjas näidata nii mootorsõidukite kui ka jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutused, välja tuua eraldi puudega inimeste sõidukite parkimiskohtade arv ning elektrisõidukite parkimiskohtadel laadimistaristute arv. Vajadusel täiendavalt selgitada, kui ei suudeta tagada normatiivset parkimist.
13. Projektalasse jäävate Hõbe- ja Sinirebase tänavate liikluslahendused peavad olema ühildatavad teiste ümberkaudsete tänavate perspektiivsete liikluslahendustega. Võimalusel lähtuda kehtivast Detailplaneeringust.
14. Ülaltoodud tingimustes nimetamata materjalide, seadmete või konstruktsioonide kasutamine projekteerimisel kooskõlastada täiendavalt Tallinna Transpordiametiga.
15. Ehitustöö käigus tekkivad projekti ja/või materjalide muudatused kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga
16. Projekti liikluslahenduse välja töötamisel teha koostööd Tallinna Transpordiametiga.
17. Projekt esitada kooskõlastamiseks Tallinna Transpordiameti liiklusosakonnale.
18. Käesolevad tehnilised tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat.

**Lisa 1. Jalakäijate suunajate joonised:**





**Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga**