**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Tähetorni tn 21k kinnistule tööstus- ja laohoonepüstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2511002/11834 |
| Kuupäev | 05.06.2025 |

1. **Kinnisasja andmed**

Koha aadress: Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Tähetorni tn 21k

Katastritunnus: 78404:406:6910

Krundi pindala: 11457 m2

Otstarve: tootmismaa 100%

1. **Projekteerimistingimuste andmise alus ja põhjendused:**

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv) (edaspidi PlanS) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) (edaspidi EhS)§ 26 lõige 4 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001?leiaKehtiv) § 34 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud [Nõmme linnaosa üldplaneering](https://teele.tallinn.ee/documents/109275/view#metadata) (edaspidi ka NÜP) ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/11834.

Käsitletav kinnistu asub alal, kus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust tuleb PlanS § 125 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt koostada detailplaneering. Taotluse kohaselt soovitakse projekteerimistingimusi detailplaneeringut koostamata.

Ehitusseadustiku (EhS) § 26 lg 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

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.

Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloakohustuslikule hoonele, juhul kui kavandatav tegevus vastab samaaegselt PlanS § 125 lõike 5 punktidele 1 ja 2. Seaduse sätte eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, juhul kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. PlanS § 125 lõike 5 erisus on otseses seoses [haldusmenetluse seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv) (edaspidi ka HMS) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Kuivõrd antud õigusnorm seab kohalikule omavalitusele diskretsiooni, tuleb kohalikul omavalitsusel kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 34 lg 1 ja PlanS § 125 lg 5 kohaselt teostab kaalutulusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/11834 Tähetorni tn 21k kinnistule tööstus- lao- ja büroohoone püstitamiseks. Lisatud illustratiivse materjal kohaselt soovitakse kinnistul asuv hoonestus osaliselt lammutada ning püstitada uus 4-korruseline tööstus- lao- ja büroohoone.

NÜP kohaselt asub Tähetorni tn 21k kinnistu ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alal, kus võivad olla kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutused, büroohooned, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted ning tootmis-, logistika- ja laohooned.

Tähetorni tn 21k kinnistu on hoonestatud, kinnistul paikneb ehitisregistri andmete kohaselt 1-korruseline laohoone (ehitisregistri kood 101002539) ehitisealuse pinnaga 1421 m2, 1-korruseline töökoda (ehitisregistri kood 101024481) ehitisealuse pinnaga 560 m2, soojussõlm (ehitisregistri kood 101024502) ehitisealuse pinnaga 53 m2, 1-korruseline õliladu (ehitisregistri kood 101002542) ehitisealuse pinnaga 307 m2, 1-korruseline töökoda (ehitisregistri kood 101002543) ehitisealuse pinnaga 506 m2.

Tähetorni tn 21k kinnistu asub olemasoleva hoonestuse vahel ja alal, kus on välja kujunenud piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad. Lähialal on iseloomulikud suure ehitisealuse pinnagatööstus-, tootmis- ja laohooned. Hoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 330 m2 (Tähetorni tn 23) - 2710 m2 (Tähetorni tn 21c) ja kõrgused vahemikku 8,8 m (Tähetorni tn 23) -15 m (Tähetorni tn 21h). Lähiala krundid on suurusega 1314-5717 m2, keskmine täisehituse protsent on 39,47%, keskmine ehitisealune pind 1366,5 m2 ja hoonete keskmine kõrgus 12 m.

NÜP-ist ja piirkonna analüüsist tulenevalt on võimalik määrata Tähetorni tn 21k tööstus- lao- ja büroohoone ehitisealuseks pinnaks 2800 m2 ja kõrguseks 15 m.

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone püstitamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse püstitada ühe hoonet, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbelt ümbritsevasse keskkonda, ning NÜP-st tulenevad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitustingimused.

Uue hoone püstitamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks.

Käesoleval juhul 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 kinnistule hoone püstitamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

Uue hoone püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna, sh asukoha hoonestuslaadiga ja NÜP-ga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

1. **Kaasamine**

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 38 ning HMS § 46jj kohaselt korraldab amet projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena.

EhS § 31 lõike 4 kohaselt kaasas amet projekteerimistingimuste menetlusse Kaitseministeeriumi, Nõmme Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Strateegiakeskuse ning Tallinna Transpordiameti, kelle antud tingimused on toodud projekteerimistingimuste lisades.

1. **Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve:
 | Peamine kasutamise otstarve tööstus- ja laohoone ja neid toetavbüroohoone osa (12519;12529;12201)  |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:
 | Üks (1) püstitatav hoone, lisaks olemasolevad hooned.  |
| 1. Asukoht:
 | Olemasolevate likvideeritavate laohoonete (EHR kood 101002539, ETAK ID 583453) asukoht;hoone kaugus naaberkinnistu piirist on üldjuhul 4 m (vastavalt NÜP seletuskiri p 7). Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ja koostöö dokumenteerida. Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja insolatsiooninõuetega ning naabrusõigusega.  |
| 1. Suurim lubatud ehitistealune pind:
 | Püstitatav hoone kuni 2800 m2;krundi hoonetealune pind ja täisehituse protsent esitada krundi tehniliste andmete koosseisus.  |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus:
 | Suurim lubatud kõrgus kuni 15 m olemasolevast maapinnast, korruselisus 4 / -1.  |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 | Ehitis peab vastama ehitusseadustiku §-s 11 ja ehitusseadustiku alusel kehtestatud õigusaktides kindlaks määratud nõuetele, arvestama oma lahenduselt Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile (alus: Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas § 35 lõige 2).Hoone projekteerimisel vältida ümbritsevasse keskkonda sobimatute arhitektuursete võtete, materjalide ja detailide kasutamist. Kommunikatsioonid ja tehnoseadmed kavandada hoone mahtu või varjatud kujul hoonesse nii, et need ei risustaks ehitise välisilmet. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada integreerides hoone arhitektuuri tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, kaetud puitrestiga, sokli või seinapinnaga sama värvitooni. Päikesepaneelid võib paigutada katusele hoone arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt (vt Tallinna kodulehelt juhendit „[Päikesepaneelid linnaruumis](https://www.tallinn.ee/et/ehitus/paikesepaneelid?fbclid=IwAR1tK_Avfuaot4zjxXilaVkqoGVnOVrzyxXy-HJLqtnyWhRuyT_ZJhMUQmw)“). Müra tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire.Kliimariskide mõju leevendamiseks rakendada sobivaid energiatõhususmeetmeid, kasutada sobivaid fassaadimaterjale ja taastuvenergialahendusi. Fassaadikattematerjali valikul arvestada hoone paiknemisega krundil, vältida suuri varjutamata klaaspindu lõuna- või lääneküljel. Soojussaarte vältimiseks kavandada katus heledas toonis pinnaviimistlusega, lamekatuse puhul on eelistatud rohekatus (alus Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrus nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“ p 4.1.1, RT IV, 16.06.2021,1). Soojussaared vt <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared>.Juhime tähelepanu Siseministeeriumis koostamisel olevale määrusele „Varjendite ja varjumiskohtade tehnilised nõuded“. Nimetatud määruse jõustudes kohalduvad valminud hoonetele määruse nõuded, st hoones peab olema võimalik varjuda ja põhitarindid peaksid vastama vähemalt varjumispaigale esitatavatele nõuetele. |
| 7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: | Vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. |
| 8.Ehitusuuringu tegemise vajadus: | Vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (LISA 1) tingimustele; |
| 9.Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: | Vastavalt lisades (LISA 1) esitatud tingimustele. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine omal kinnistul, olemasoleva maapinna kõrgusi muuta võimalikult vähe. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Ala terviklahendamisel vältida suurte asfaltkattega alade kavandamist, kasutada võimalikult suures osas vett läbilaskvaid katendeid ja immutada sadevesi omal kinnistul. Kõvakattega alad sh parkimine liigendada kõrghaljastusega väiksemateks osadeks. Parkimisalade liigendamiseks kasutada laiavõralisi puid.Säilitada kinnistul asuv vääruslik kõrghaljastus. Krundi olemasolevat haljastuse osakaalu vähendada ei ole lubatud. Krundi haljastuse osakaalu protsent (kujul: olemasolev *vs* projekteeritud) esitada krundi tehniliste andmete koosseisus.Projekteerida töötajatele väliruumi istumisvõimalusega ja haljastatud puhkenurk. Kinnistule võib kavandada hoone arhitektuuriga sobiva ning naaberkinnistute piirete stiilist ja kõrgusest lähtuva piirdeaia ja väravad.Projekteerida tänava tasandile hoonesse või katuse alla jalgratta parkla töötajatele. Vajalik kohtade arv ja ruumivajadus määrata „[Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3002&aktid=137134&fd=1&leht=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp)“. Hoone sissepääsude juurde projekteerida lisaks ala külastajate jalgrataste parkimiseks. Parkimine lahendada omal krundil lähtudes ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. |

Taotlusele lisatud illustratiivne materjal on arhitektuurselt üldilmelt sobilik. Lisatud illustratiivne materjal on informatiivse tähendusega ning ole ehitusprojekti koostamiseks siduv.

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

1. **Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks**

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimustele.

1. **Nõuded ehitusprojekti vormistusele**

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.

Ehitusprojekt vormistada majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007?leiaKehtiv)“ ning standardi EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ nõuetele.

EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.

Ehitusprojekti koosseisus esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M1:500 kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil. Asendiplaanil näidata ära kinnistute piirid, ehitiste asukohad, ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvööndid, katastriüksuse sihtotstarve, hoone ehitisealune pind ja teised vajalikud tehnilised näitajad ning lisaks liikluse, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.

Ehitusprojekti alusena kasutatav topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 „[Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/119042016003)“. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Geodeesiafirmal esitada geodeetiline uurimustöö (joonise fail ja aruanne) digitaalselt Tallinna geomõõdistuste infosüsteemi Geoveeb, kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.

1. **Koostöö**

Ehitusprojekti koostamisel on soovitatav teha koostööd projekteerimistingimuste lisades nimetatud asutusteganing olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid, samuti naaberkinnistu omanikega (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punktile 3).

Ehitusloa taotlus tuleb esitada ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu. Failide vormistamisel lähtuda ehitisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instruction>.

Ehitusloa taotlus tuleb esitada projekteerimistingimuste kehtivuse ajal.

Amet esitab ehitusprojekti läbivaatamiseks teistele linna asutustele ja kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusprojektiga. Samuti esitab amet ehitusprojekti arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitis või ehitamine puudutada.

1. **Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (LISA 1, LISA 2, LISA 3, LISA 4) esitada ehitusprojekti koosseisus.

Lähtudes EhS § 34 punktist 1 on pädeval asutusel käesolevad projekteerimistingimused võimalik kehtetuks tunnistada põhjendatud juhul.

Juhul kui esineb vastuolu projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimustest.

Põhjendatud juhul on võimalik esitada taotlus projekteerimistingimuste kehtivuse ajal projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaja pikendamiseks eeldusel, et ehitise asukohast tulenevalt ümbritsev keskkond oluliselt ei muutu.

Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada, esitades Tallinna Linnaplaneerimise Ametile vaide 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest teada saamisest arvates 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. Nõmme Linnaosa Valitsuse tingimused
 |

**LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab Tähetorni tn 21k kinnistule tööstus- lao- ja büroohoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Teostada kinnistul ja 5 m raadiuses 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 ja väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud vastavat kvalifikatsiooni omava töö teostaja poolt.
2. Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohaselt tuleb ehitusprojektiga tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
3. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi. Juhul kui seda ei ole võimalik vältida, esitada selgitused ja lõiked, millest järeldub, kuidas tagatakse kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine.
4. Tehnovõrkude projekteerimisel kavandada tehnovõrgud maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitades haljasalal olemasolevatele ja võimalusel projekteeritavatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid.
5. 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 järeldub, kuidas tagatakse kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine.
6. Käsitleda projektis ehitustööde-aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda Eesti standartides EVS 843:2016 Linnatänavad ja EVS 939-3:2020 2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ ning Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruses nr 32 „Tallinna kaevetööde eeskiri“ 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. 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.
8. Kõrghaljastuse likvideerimisel kavandada võimalusel uushaljastuslahendus omal kinnistul. Uushaljastuse kavandamisel esitada asendiplaaniline lahendus ja tuua välja liigid ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda sobivusest piirkonda.
9. Arvestada Nõmme linnaosa üldplaneeringus sätestatud haljastuse osakaaluga. Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 15%-st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.
10. Arvestada, et kinnistu piirneb Nõmme-Mustamäe maastikukaitsealaga (KLO1000548). Kui tööd peaksid ulatuma kaitsealale, on tööde teostamiseks vajalik kaitseala valitseja nõusolek.
11. Kinnistu asub kõrge või väga kõrge KOV Rn-riski klassiga (radoon) alal, Rn-riski väärtus 10-30 kBq/m3 (Eesti pinnase radooniriski kaart). Projekteerimisel hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ või tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmised, et veenduda ohutuses. Arvestada ühtlasi keskkonnaministri 30.07.2018 määrusega nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“.
12. Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed (nt tehnoseadmed) ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid, lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
13. 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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
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. Tehnovõrkude projekteerimisel lahendada vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid koostöös piirkonna tehnovõrkude valdajatega vastavalt nende tehnilistele tingimustele. Projektis (sh asendiplaanil) peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.
16. Ehitusprojektiga koos esitada eraldi failis kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
17. Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine tänavamaale või naaberkinnistutele. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim.
18. Heitvee (sh liig- ja sademevee) ärajuhtimisel lahendada kanalisatsioon kinnistusiseselt lahkvoolselt. Reovee koosseis peab vastama Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskirja ptk 5 nõuetele. Sademeveekanalisatsiooni ja sademevee väljalaskude kaudu keskkonda juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused 1“ § 5 ja 7 nõuetele.
19. Ehitustegevus korraldada selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, samuti imbumine pinnasesse. Lammutusjäägid hoida kõvakattega pinnal. 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.
20. Ehitusprojektis lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
21. Ehitusprojekti koostamisel arvestada piirkonda jäävate kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Detailplaneeringute ajakohane info kajastub Tallinna planeeringute registris (<https://tpr.tallinn.ee>), ehitusprojektide ajakohane info kajastub Tallinna ehitusprojektide registris (<http://ehitus.tallinn.ee>) ja Ehitisregistris.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

**LISA 2**

**Tallinna Strateegiakeskuse tingimused:**

Tallinna Strateegiakeskus esitab Tähetorni tn 21k kinnistule tööstus- lao- ja büroohoo püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Käsitleda projektis jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määruse nr 3 Tallinna jäätmehoolduseeskiri (edaspidi Tallinna JHE) nõudeid arvestades. Planeerida ruum vähemalt viie erineva jäätmeliigi kogumiseks: segaolmejäätmed, biojäätmed, paber ja kartong, klaaspakend ning plast- ja metallpakend, sh joogikartong. Jäätmemahutite paigutamisel ja nende ligipääsetavuse tagamiseks juhinduda Tallinna JHE jäätmehooldueeskirja § 21 toodud nõuetest. Jäätmemahutid on soovitatav paigutada jäätmemajja, katusealusesse või aedikusse. Muu hulgas anda projektis ülevaade kuidas tagatakse jäätmeveoki juurdepääs olmejäätmete mahutitele. Jäätmemahutid tuleb märkida asendiplaanile ning seletuskirjas välja tuua jäätmemahutite koosseis ja mahud.
2. Kinnistul ja selle ümbruses võib esineda keskkonnareostust. Pinnasetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Juhul kui kaevetööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilku) või olfaktoorset (tugevasti haisvat) pinnasereostust või kütusemahuti tuleb kaevetööd peatada. Vajadusel tuleb kasutusele võtta meetmed reostuse kandumise takistamiseks kõrvalkinnistutele. Pinnasereostuse ilmnemisel tuleb kaasata töödesse keskkonnaspetsialist, kes võtab pinnaseproovid ning analüüsitulemuste põhjal otsustatakse pinnase edasine käitlemine. Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna spetsialisti tuleb ette teavitada kaevetööde algusest vähemalt 3 tööpäeva ette (jaatmed@tallinnlv.ee). Kaevetöid tohib teostada vaid keskkonnaspetsialisti järelevalve all. Üle tööstusmaa piirarvu reostunud pinnas käsitletakse ohtliku jäätmena ja seega tuleb anda edasiseks käitlemiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele.
3. Anda ülevaade ehitusel tekkivate jäätmete liigiti kogumisest Tallinna JHE nõudeid arvestades. Tuua projektis välja tekkivate ehitus- ja lammutusjäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega

 **LISA 3**

**Tallinna Transpordiameti tingimused:**

Tallinna Transpordiamet esitab Tähetorni tn 21k kinnistule tööstus- lao- ja büroohoo püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Projekteeritav lahendus peab vastama järgnevatele standarditele ja normdokumentidele:

1.1. EVS 613:2023, „Liiklusmärgid ja nende kasutamine”

1.2. EVS 614:2022 „Teemärgised ja nende kasutamine”

1.3. EVS 615:2021 „Foorid ja nende kasutamine

1.4. EVS-EN 1317 „Teepiirdesüsteemid“

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

1.6. EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.7. EVS EN 12368:2015 „Liikluse reguleerimise vahendid. Signaalseadmed”

1.8. Tallinna Rattastrateegia 2018-2027

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

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

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

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

15. Liikluskorraldusvahenditel kasutada standardi nõuetele vastavaid valgust peegeldavaid kilesid.

16. Teemärgised näha ette termoplastikust.

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

18. 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.

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

20. Mootorsõidukite lahenduste projekteerimisel arvestada täiendavalt:

- Normatiivsete parkimiskohtade arvu arvutamisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusest number 723.

- 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.

- Üldjuhul tuleb vähem, kui 300 parkimiskoha olemasolul luua kinnistule üks sisse- ja väljasõit.

- 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.

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

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

23. Projekti liikluslahenduse välja töötamisel teha koostööd Tallinna Transpordiametiga.

24. Projekt esitada kooskõlastamiseks Tallinna Transpordiameti liikluskorralduse osakonnale.25. Käesolevad tehnilised tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga

 **LISA 4**

**Nõmme Linnaosa Valitsuse tingimused:**

Nõmme Linnaosa Valitsus esitab Tähetorni tn 21k kinnistule tööstus- lao- ja büroohoo püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Alale ei tohi kavandada tootmisettevõtteid, mille kahjulik mõju (lõhn, suits, müra vms) võib häirida ettevõtlus- ja tootmisalaga külgnevaid elamukvartaleid või reostada põhjavett.
2. Vastavalt Nõmme linnaosa üldplaneeringule määratakse krundi täisehitusprotsent linnaehituslikule analüüsile tuginedes. Esitatud lahendus vastab piirkonna hoonestuslaadile.
3. Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 15%. Haljastatud pinna hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- ja garaažipealne haljastus. Antud alana ei saa arvestada tänavaäärset kitsast haljasriba, vaid tegemist peab olema Nõmmele kui metsalinnale iseloomuliku kompaktse haljasalaga, mis on ka kõrghaljastatud.
4. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ning koostöö dokumenteerida. Tagada tuleb tuleohutus ja naabrusõigused.