**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

**Männiku tee 63** üksikelamu püstitamine

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Taotluse andmed** |  |
| Liik | Üksikelamu püstitamine |
| Number | 2511002/11736 |
| Kuupäev | 21.05.2025 |

1. **Kinnisasja andmed**

Koha aadress: Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Männiku tee 63

Katastritunnus: 78404:405:0091

Krundi pindala: 1224 m2

Otstarve: elamumaa 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) § 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 2511002/11736.

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 2511002/11736 **Männiku tee 63** kinnistule üksikelamu püstitamiseks. Lisatud illustratiivse materjali kohaselt soovitakse püstitada 1-korruseline elamu ehitisealuse pindalaga kuni 208,3 m2.

Lisatud illustratiivne materjal ei ole projekteerimistingimuste andmise aluseks. Amet määrab **Männiku tee 63** kinnistu arhitektuursed ja ehituslikud tingimused üldplaneeringust ja piirkondlikust hoonestuslaadist lähtuvalt.

NÜP kohaselt asub **Männiku tee 63** kinnistu pereelamute juhtotstarbega alal, kus võivad olla ühe või kahe korteriga omal krundil paiknevad elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.

**Männiku tee 63** kinnistu asub olemasoleva hoonestuse vahel ja alal, kus on välja kujunenud piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad.

**Männiku tee 63** kinnistu on hoonestamata.

Piirkond on valdavalt hoonestatud üksikelamutega. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis, kus põhihooned paigutuvad krundile vabalt, kuid asuvad tänavapoolsest krundipiirist vähemalt 5 m kaugusel. Ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Lähiala kruntidel suurusega 650-2018 m2 paiknevad 1 - 2 korruselised kaldkatusega üksikelamud. Mõnedel kinnistutel paikneb lisaks elamule ka abihoone, mis paiknevad kinnistute piiril. Põhihoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 57 m2- 216 m2. Abihoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 20 m2 – 62 m2. Kruntide hoonetealused pinnad (põhihoone ja abihooned kokku) jäävad vahemikku 98 - 270 m2 ning hoonete kõrgused jäävad vahemikku 6 – 9,7 m.

Kuivõrd NÜP näeb ette kruntidel suurusega 1001-1300 m2 suurima lubatud hoonetealuse pinna 240 m2, siis NÜP-ist ja piirkonna analüüsist tulenevalt on võimalik määrata Männiku tee 63 üksikelamu ehitisealuseks pinnaks 210 m2 ja kõrguseks kuni 6 m ning hoonetealuseks pinnaks (kokku elamu ja abihooned) kuni 240 m2 vastavalt NÜP-le.

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone laiendamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse laiendada 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.

Üksikelamu 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 kinnistul oleva hoone laiendamine 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 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.

Amet tutvus taotluse ja lisamaterjalidega projekteerimistingimuste osakonna koosolekul 09.06.2025, kus otsustati:

1. Koostada PT eelnõu vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 ning saata linnaosa valitsusele avatud menetluse läbiviimiseks.

1. **Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve:
 | üksikelamu (11101)  |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:
 | Üks (1) püstitatav üksikelamu, lisaks abihoone/d ehitisealuse pinnaga kuni 30 m2.  |
| 1. Asukoht:
 | Üksikelamu 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 üksikelamu kuni 210 m2 sh üle 1,0 m laiused katuseräästad ja üle 2,0 m² suurused maapinnale mittetoetuvad varikatused.Kinnistul asuvad hooned kokku kuni 240 m2.Krundi hoonetealune pind esitada krundi tehniliste andmete koosseisus.Kavandav hoone peab olema piirkonna hoonetele iseloomuliku ehitusaluse pinnaga ning olemasolevasse keskkonda suuruselt sobiv. |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus:
 | Suurim lubatud kõrgus viilkatuse puhul kuni 6 m olemasolevast maapinnast. Abihooned võivad olla ühekorruselised. |
| 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).Arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust, aga ka naabrite privaatsusvajadust akende paigutusel jms.Hoone projekteerimisel vältida ümbritsevasse keskkonda sobimatute arhitektuursete võtete, materjalide ja detailide kasutamist. Välisviimistluses kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Piirkonnale mitteiseloomulike ja imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Palkehitised ei ole lubatud. 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. |
| 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. Säilitada kinnistul asuv vääruslik kõrghaljastus ning kavandada krundile kompaktne kõrghaljastatav rekreatsiooniala. Maapinnaga ühendatud haljastatud ala osakaal kavandada minimaalselt 50 % krundi pinnast. Kinnistule võib kavandada hoone arhitektuuriga sobiva ning naaberkinnistute piirete stiilist ja kõrgusest lähtuva piirdeaia ja väravad (kõrgusega kuni 1,5 meetrit maapinnast). Naaberkruntide piiril võivad olla võrkpiirded ja lähtuda naaberkinnistu piirete kõrgusest. Läbipaistmatuid piirdeid mitte kavandada. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale.Parkimiskohad ja sissesõidutee eraldada naaberkinnistust haljaspuhvriga. Sillutatud jm kõvakattega alad kavandada naaberkinnistu piirist vähemalt 1,0 m kaugusele ning tänavapoolsest piirist eraldada haljaspuhvriga.Jäätmekonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitavalt piirde taha kõvakatendiga alale, jäätmekonteinerite asukoht tähistada asendiplaanil. Naaberkinnistust eraldada prügikonteinerid haljaspuhvriga.Parkimine lahendada omal krundil lähtudes ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. |

Taotlusele 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.

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

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)“ 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. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnovõrkude koondplaani. Asendiplaan ja tehnovõrkude koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.

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.

Ehitusprojekti menetluse kiirema läbiviimise huvides palume ehitusprojekti esitamisel lisada dokumentide fail, milles anda võrguvaldajate loetelu, keda on vajalik kaasata. Faili nimeks märkida „kaasamist vajavad võrguvaldajad“.

1. **Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

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

|  |
| --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | *projekteerimistingimuste eelnõu koostaja:* |
|  | /allkirjastatud digitaalselt/ |
|  | Andrei Orlovdetailplaneeringute teenistusprojekteerimistingimuste osakonna arhitektandrei.orlov@tallinnlv.eetel 6404339 |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| Lisad: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
2. Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused
3. Tallinna Transpordiameti tingimused
 |

 **LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab Männiku tee 63 kinnistule üksikelamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Tehnovõrgud

- Projekteerida tuleb järgmised tehnovõrgud: veevarustus, kanalisatsioon (reovee- ja sademevee), kaugküttetorustik või lokaalne küttelahendus, elektrivarustus ja elektroonilise side võrgud.

- Võrkude ühendamine toimub vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja liitumislepingutele (vt VÕKS § 12 lg 2, KOV korraldus).

- Projekteerimine peab arvestama:

 • Ehitusseadustiku § 11 ja § 13 nõudeid (tehnilised nõuded ja ohutus),

 • Planeerimisseaduse § 126 (ühiskanalisatsiooni ja -veevarustuse eelistus),

 • Tallinna linna ehitusmääruse ja võrguvaldajate juhiseid (Tallinna Vesi, Imatra Elekter, Elektrilevi jt).

- Sademeveekanalisatsioon lahendada vastavalt Vee erikasutuse loa vajadusele (VES § 28).

2. Katendid

- Projekteerida vajalikud juurdepääsuteed, parkimiskohad, platsid ja kõnniteed.

- Kattestruktuurid määrata vastavalt koormusklassile ja kohalikele geotehnilistele tingimustele (viide: EVS 814-3:2016, EVS-EN 1997-1).

- Sademevee ärajuhtimine lahendada suunatult sademeveekanalisatsiooni või immutussüsteemidesse, arvestades ehitusseadustiku lisa 1 kohaseid nõudeid.

- Katendite materjalide ja konstruktsioonide valikul arvestada EVS 843 seeria norme ja Tallinna linna esteetilisi juhiseid.

3. Haljastus

- Projekteerida murupinnad, puud, põõsad ning vajadusel hekitaimed.

- Arvestada Tallinna linna haljastuse eeskirju ja EVS 843-3:2016 (haljastuse kavandamine).

- Haljastuse lahendused peavad tagama bioloogilise mitmekesisuse, sidususe rohevõrgustikuga ning olema kooskõlas looduskaitseseaduse § 4 ja § 38 nõuetega.

- Vältida pinnase erosiooni ja tagada sademevee ärajuhtimine vastavalt VES § 11.

4. Täiendavad nõuded

- Projekteerimistööde aluseks võtta kooskõlastatud ja kehtiv geodeetiline alusplaan (mõõdistus < 1 aasta vanune; EhS § 13 lg 2).

- Projekt tuleb kooskõlastada kõigi võrguvaldajatega ning Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.

- Projekteerimistööde tegemisel järgida lisaks:

 • Ehitusseadustik (EhS),

 • Planeerimisseadus (PlanS),

 • Veevarustuse ja kanalisatsiooni seadus (VÕKS),

 • Avaliku teabe seadus (ATS) andmete kasutamisel.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

 **LISA 2**

**Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakond tingimused**

Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakond, esitab Männiku tee 63 kinnistule üksikelamu püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Ehitusprojektis anda ülevaade olmejäätmete kogumislahendusest juhindudes Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määruse nr 3 Tallinna jäätmehoolduseeskiri (edaspidi Tallinna JHE) nõuetest. Planeerida ruum vähemalt kahe erineva jäätmeliigi kogumiseks: segaolmejäätmed ja biojäätmed. Lisaks soovitame planeerida ruum pakendijäätmete (2 tk mahutid) kogumiseks, mis lähitulevikus tõenäoliselt kohustuslikuks muutub. Jäätmemahutite paigutamisel ja nende ligipääsetavuse tagamiseks tuleb juhinduda Tallinna JHE § 21 toodud nõuetest. Olmejäätmete kogumiskoht peab asuma kõva kattega pinnasel. Olmejäätmete kogumiskoht tähistada asendiplaanil.
2. Kõik ehituse ja lammutuse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda juhindudes Tallinna JHE nõuetest (peatükk 3). Ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt tähistatud jäätmemahutitesse nende tekkekohal või selle jaoks spetsiaalselt eraldatud alale, lähtudes jäätmete korduskasutuse, ringlussevõtu või taaskasutuse võimalustest. Ehitusprojektis tuua välja tekkivate ehitus- ja lammutusjäätmete sh pinnase ja olemasoleva hoone lammutamise tulemusena tekkivad hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad) (juhinduda Tallinna JHE § 42)

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega

 **LISA 3**

**Tallinna Transpordiameti tingimused:**

Tallinna Transpordiamet esitab Männiku tee 63 kinnistule üksikelamu 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 (Linnatänavate standard EVS

843:2016).

20. 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.

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.