

## Lisa 2

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

#### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Kiviranna tee 4 üksikelamu püstitamine

#### Projekteerimistingimuste andja

Asutus Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Asutuse registrikood 75023823

Ametniku nimi

Ametniku ametinimetus

#### Taotluse andmed

Liik hoone püstitamine

Number 2511002/02555

Kuupäev 14.03.2025

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

Katastritunnus 78406:611:4350, Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Kiviranna tee 4, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1587 m<sup>2</sup>.

#### 2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](#) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](#) § 26 lõige 4 ja Tallinna Linnavolikogu 03.11.2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 31 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneering“ (edaspidi ka *üldplaneering*) ning projekteerimistingimuste (edaspidi ka *PT*) taotlus nr 2511002/02555 detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel.

Vastavalt [planeerimisseaduse](#) § 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 otstarbalt 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 omavalitsusele 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](#) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi 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 § 35 lõike 2 kohaselt peab ehitise oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmele vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

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

Ametile esitati **14.03.2025 PT taotlus** nr 2511002/02555 detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel. Taotlusega esitati hoone illustratiivne eskiis. Soovitakse püstitada kahekorruseline üksikelamu ehitisealuse pindalaga 250 m<sup>2</sup>, maapealse suletud brutopinnaga 322,4 m<sup>2</sup> ja hoonestustihedusega 0,2. Hoone kõrgus on olemasolevast keskmisest maapinnast 8,5 m. Esitatud hoone eskiis on illustratiivne, täpne lahendus kavandatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteerimistingimustele.

Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40 kehtestatud „[Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#)” kohaselt jääb Kiviranna tee 4 kinnistu alale, mis on maakasutusplaani alusel pereelamute ala, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Hoonestustiheduseks on määratud 0,2 ja suurim korruselisus on kaks (2), haljastuse osakaal peab rohelise võrgustiku plaani alusel metsalinnas olema vähemalt 50% krundi pindalast.

### 3. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

**Kiviranna tee 4** (78406:611:4350) kinnistu asub Kakumäe asumis, kinnistu suurus on 1587 m<sup>2</sup> ning katastriüksuse sihtotstarve on kinnistusraamatu andmetel 100% elamumaa. Ehitisregistri andmetel on kinnistul ühekorruseline aiamaja (ehr kood 120843005), ehitisealuse pindalaga 94,5 m<sup>2</sup>.

Lähialal paiknevad nii üksikelanutega kui ka kahe korteriga elamutega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

**Kiviranna tee 4** kinnistu asub alal, kus on väljakujunenud piirkonnale iseloomulikud tunnused (hoonete ehitusalune pind, korruselisus, suurus ja haljastuse osakaal jne). Piirkonna hoonestuslaadi ja kruntide hoonestusstruktuuri analüüsi kohaselt paiknevad lähialal olevatel kinnistutel kuni 2 maapealse korrusega üksikelamud ja mõned kahe korteriga elamud. Hoonestuse üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Hooned on ehitatud eri aegadel ja on stiililiselt ning kõrguslikult erinevad. Kiviranna teel selget ehitusjoont välja kujunenud ei ole. Lähikinnistute hooned asuvad krundi tänavapoolsest piirist 2,5-12 m kaugusel.

Lähipiirkonnas esineb hoonetel viil-, kelp- ja lamekatuseid. Lähialal asuvate üksikelanute kõrgus jääb vahemikku 5,3 – 8,5 m. Hoonestusviis on lahtine. Hoonete välisviimistluses on kasutatud tellisvoodrit, puitlaudist või krohvi. Kruntidel asuvate elamute ehitisealused pindalad jäävad vahemikku 147,0– 310,0 m<sup>2</sup>. Täisehituse protsent on lähialal vahemikus 15-28%, keskmine on 18,2%.

Piirkonna hoonestuslaadi analüüsist tulenevalt saab amet lubada püstitatava üksikelamu ehitisealuseks pindalaks 302 m<sup>2</sup> (täisehitusega 19%) ja kõrguseks 9 m.

Projekteerimistingimuste põhjal kavandatav ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna hoonestuslaadi.

### **3.1. Menetlus**

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Haabersti Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt ja Tallinna Transpordiametilt.

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

### **3.2. 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 otstarbalt ümbritsevasse keskkonda. Üldplaneeringust tulenevad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitustingimused.

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

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

### **3.3. Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist ning ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevatest tingimustest:**

#### **1. Hoone kasutamise otstarve:**

11101 Üksikelamu

#### **2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:**

Üks (1) püstitav põhihoone.

#### **3. Asukoht:**

Hoone suletud maht kavandada Kiviranna tee poolsest piirist minimaalselt 6 m kaugusele ja avatud osad (nt varikatused, markiisid, päikesevarjestused) minimaalselt 4 m kaugusele.

Hoone kavandada naaberkinnistu piiridest vähemalt 4 m kaugusele ja juhul, kui kinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti.

Hoone kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutuse nõuetega ning arvestama naaberkinnistute privaatsuse vajadustega.

#### **4. Lubatud suurim ehitistealune pind:**

Üksikelamu suurim **ehitisealune pindala** võib olla kuni **302 m<sup>2</sup>** (vastavalt täisehituse osakaalule 19%), millest **elamu põhimaht** võib olla kuni **270 m<sup>2</sup>** ning ülejäänud osas võivad olla rõdud, kaetud terrassid ja varikatused.

**Suletud brutopindala** võib olla kuni **318 m<sup>2</sup>** (vastavalt Haabersti linnaosa üldplaneeringule on alal suurim lubatud **hoonestustihedus 0,2**).

Krundi hoonestustihedus ja täisehituse protsent esitada krundi tehniliste andmete koosseisu.

#### **5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus:**

Kuni kaks maapealset korrust ja vajadusel üks maa-alune korrus; Elamu kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast maksimaalselt **9,0 m**.

Joonistele kanda projekteeritavat hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmine kõrgus ning absoluutkõrgused (EH2000 süsteemis). Hoone kõrgus siduda absoluutkõrgusega.

#### **6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:**

Hoone katus kavandada kaldega 0°-45°.

Kavandada kaasaegse ja kvaliteetse arhitektuuriga üksikelamu.

Projekteeritav hoone peab moodustama ümbritseva linnaruumiga arhitektuurse terviku, sobima kvartali hoonestuslaadi ja naaberhoonetega nii hoone suuruse, kuju kui välisviimistluse osas ja olema nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele vastav.

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).

Ehitusprojektis esitada hoonete vaated selliselt, et oleks võimalik hinnata arhitektuurse lahenduse sobivust naaberhoonetega ja ümbritseva keskkonnaga.

Hoone projekteerimisel vältida ümbritsevasse keskkonda sobimatute arhitektuursete võtete, materjalide ja detailide kasutamist. Samuti ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine. Ei ole lubatud rajada palkehitisi.

Välisviimistluses eelistada traditsioonilisi ja kauakestvaid materjale nagu tellis, krohv, puit.

Projekti koosseisus anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub piirkonna hoonete värvilahendusega. Esitada välisviimistluse lahendus kataloogi värvinäidiste alusel.

Kommunikatsioonid ja tehnoseadmed lahendada hoone mahus. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul (kaetud puitrestiga, sokli või seinapinnaga sama värvitooni), ühendustorud viia hoonesse läbi sokli. Päikesepaneelid võib paigutada katusele hoone arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt (vt Tallinna kodulehelt juhendit „[Päikesepaneelid linnaruumis](#)“).

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 võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

8. Ehitusuuringu tegemise vajadus:

Vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimustele (PT lisa 1).

9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

Vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (PT lisa 1) ja Tallinna Transpordiameti (PT lisa 2).

Säilitada maksimaalselt kinnistul asuv kõrghaljastus.

Juurdepääs kavandada Kiviranna teelt. Parkimine lahendada omal kinnistul, kavandada kolm parkimiskohta. Parkimiskohad, sissesõidutee jm kõvakatendiga ala eraldada naaberkiinnistust haljaspuhvriga.

Tagada olemasoleva ja kavandatava haljastuse nõutavad kasvutingimused.

Prügikonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitatavalt piirdeaia taha kõvakatendiga alale, tähistada jäätmekonteinerite asukoht asendiplaanil. Naaberkiinnistust eraldada prügikonteinerid haljaspuhvriga.

Kinnistule võib kavandada hoone arhitektuuriga sobiva piirde. Kasutada võib metallist piiret kivipostidega või osaliselt kivimüüre, võrkpiiret koos hekiga ja puitlappidest piiret. Läbipaistmatuid ja pika müüritisega piirdeid mitte kavandada. Piirdeaia kõrgus lähtuvalt naaberkiinnistute piirete kõrgusest (kõrgusega kuni 1,5 meetrit maapinnast). Naaberkruntide

piiril võivad olla võrkpiirded ja lähtuda naaberkinnistu piirete kõrgusest, kuid mitte kõrgem kui 1,5 meetrit. Autovärvad ei tohi avaneda tänavale.

Esitada projekteeritavate katendite lahendus (katendi tüüp, värv, äärised jne) ja vastavad lõiked. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine omal kinnistul.

**Ehitusprojekt peab vastama projekteerimistingimustes ja lisades toodud näitajatele, põhimõtetele ja tingimustele. Ehitusprojekti koosseisus esitada kõikide käesolevates projekteerimistingimustes, ka lisades, esitatud nõuete täitmise kohta võrdlustabel.**

#### **4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“, Eesti standarditele EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded](#)“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)<sup>1</sup>“ 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](#)“ võrdleval kujul: olemasolev, projekteeritud.

Hoonesse eluruumi kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisel majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](#)“ 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](#)“ 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, 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](#)“.

Esitada projekteeritavate katendite lahendus ja vastavad lõiked. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ära juhtimine.

#### **5. 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.

## **6. Koostöö:**

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Haabersti Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Strateegiakeskusega, Tallinna Transpordiametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega 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 projekterija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Ehitusprojekt esitada arvamuse saamiseks Kiviranna tee 2a, Kiviranna tee 6a, Kiviranna tee 3, Kiviranna tee 5, Kakumäe tee 230, Soolahe tee 61 ja Soolahe tee 63 kinnisasja omanikele (vastavalt haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punktile 3).

[Ehitusseadustiku](#) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Ehitusloa taotlemiseks esitada ehtisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektrooniliseks menetlemiseks nõuetekohane ehtisprojekt.

Käesolevad projekterimistingimused koos lisaga esitada ehtisprojekti koosseisus.

Ehtisprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Haabersti Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametist, Tallinna Strateegiakeskuselt, Tallinna Transpordiametist ning vajadusel tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehtistõid. Vajadusel esitatakse ehtisprojekt ehtisseadustiku § 42 lõike 6 kohaselt arvamuse saamiseks naaberkinnistute omanikele.

Ehtisprojekti menetluse kiirema läbiviimise huvides palume ehtisprojekti esitamisel lisada dokumentide fail, milles annate võrguvaldajatele loetelu keda on vajalik kaasata. Faili nimeks märkida „kaasamist vajavad võrguvaldajad“.

## **Projekterimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekterimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekterimistingimuste taotlus ja projekterimistingimused koos lisadega (vt lisa 1, lisa 2, lisa 3) on ehtisprojekti kohustuslik osa. Juhul kui esineb vastuolu projekterimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekterimistingimuste põhiaktis esitatud tingimustest. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekterimistingimused kehtetuks.

Projekterimistingimusi on võimalik vaidlustada, esitades Tallinna Linnaplaneerimise Ametile vaide 30 päeva jooksul projekterimistingimuste väljastamisest teada saamisest või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

*PT eelnõu koostas:*

Evelin Paimets

arhitekt

detailplaneeringute teenistus

Vabaduse väljak 7

Tel 640 4689

Lisad:

1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti täiendavad tingimused
2. Tallinna Strateegiakeskuse täiendavad tingimused
3. Tallinna Transpordiameti täiendavad tingimused



## **PT lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti lisatingimused**

Triin Lilienthal 22.04.2025

1. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile.
2. Ehitusprojekti koostamisel esitada tehnovõrkude koondplaan millel peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.
3. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrval kinnistutele.
4. Teostada kinnistul ja 5 meetri 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 rohhtaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Esitada dendrooloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt.
5. 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.
6. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
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. Käsitleda projektis ehitustöödega kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhendada standardides 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.
9. 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.

## **PT Lisa 2 Tallinna Strateegiakeskuse lisatingimused**

Liina Kanarbik 20.03.2025

1. Käsitleda ehitamisel ja lammutamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Järgmises etapis tuua välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).
2. Jäätmemahutite planeerimisel arvestada, et kõvakattega pinnal oleks vähemalt segaolmejäätmete mahuti ning biojäätmete mahuti. Kavandada lisaruumi ka teiste jäätmemahutite jaoks, mis võivad lähiaastail kohustuslikuks muutuda. Mahutite paigutamisel järgida JHE § 21. Jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele esitatavad nõuded. Üksik- ja paariselamu elanikel on võimalik biojäätmeid mahutiga üleandmise asemel ka kompostida. Kompostimine peab vastama JHE nõuetele.
3. Lisada seletuskirja lause: Säilitada üleandmisaktid (dokumendid, kviitungid jm), mis tõendavad ehitus- ja lammutusjäätmete sorteeritult nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks ning esitada need kasutusloa/-teatise taotlemisel.

### **PT Lisa 3 Tallinna Transpordiameti lisatingimused**

Paavo German 11.04.2025

1. Parkimiskohtade arvutamisel võtta aluseks Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.
2. Parkimiskohtade mõõtmed, juurdesõidutee ja manööverdusruumide mõõtmed kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.