**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Kinnistule Viljandi mnt 4 ehitise püstitamine

|  |  |
| --- | --- |
| **Projekteerimistingimuste andja** |  |
| Asutus | **Tallinna Linnaplaneerimise Amet** |
| Asutuse registrikood | 75023823 |
| Ametniku nimi | Aivi Kukke |
| Ametniku ametinimetus | Detailplaneeringute teenistuse projekteerimistingimuste osakonna juhataja |

|  |  |
| --- | --- |
| **Taotluse andmed** |  |
| Liik | Hoone püstitamine |
| Number | 2511002/14176 |
| Kuupäev | 22.08.2025 |

1. **Kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Viljandi mnt 4

Katastritunnus: 78404:403:0037

Krundi pindala: 1978 m2

Maa sihtotstarve: 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, 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 2511002/14176.

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 PlanS § 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 2511002/14176 kinnistule Viljandi mnt 4 elamu püstitamiseks. Taotlusele oli lisatud illustreeriv materjal. Amet määrab Viljandi mnt 4 kinnistu kasutus- ja ehitustingimused üldplaneeringust ja piirkondlikust hoonestuslaadist lähtuvalt.

NÜP kohaselt asub Viljandi mnt 4 kinnistu väikeelamute alal, mis on valdavalt pereelamutega (kuni kahe korteriga elamud) ja korterelamutega hoonestatud ala. Väikeelamute alale on lubatud kavandada kuni kahe korteriga elamuid, kolme kuni kuue korteriga väikeseid korterelamuid, samuti ümbruskonna ja elurajooni teenindamiseks vajalikke ühiskondlikke hooneid (nt lasteasutusi), väiksemaid kaubandus-, teenindus- ja äriettevõtteid, mängu ja spordiväljakuid, taristuobjekte (trafod, pumplad, parklad) jm.

Viljandi mnt 4 kinnistu asub olemasolevate hoonestatud kinnistute vahel ja alal, kus on välja kujunenud piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad. Piirkond on valdavalt hoonestatud üksikelamutega, on ka kahe korteriga elamuid (näiteks Viljandi mnt 2), piirkonnas paikneb ka korterelamuid. Hoonestuse üldilme on arhitektuurselt mitmekesine. Valdavalt on piirkond hoonestatud eelmisel sajandil püstitatud üksikelamutega, mida on rekonstrueeritud ja laiendatud, kuid on ka uuemaid elamuid ja kuni neljakorruseliseid korterelamuid. Üksikelamud on stiililiselt ning kõrguslikult erinevad, ühe kuni kahekorruselised lame-, viil- või kelpkatusega elamud. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis, kus põhihooned paigutuvad krundile vabalt, kuid asuvad tänavapoolsest krundipiirist ca 5 m kaugusel. Abihooned paiknevad naaberkrundi piiril või krundi piirile lähemal kui 6 m. Lähiümbruse kruntide suurused on vahemikus 599 m2 (Kalmistu tee 2a) – 975 m2 (Kalmistu tee 3). Viljandi mnt 4 kinnistu pindala on 1978 m2.

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul Viljandi mnt 4 üksikelamu (ehitisregistri koodiga 101000777) , mille ehitisealune pind on 99m2. Lisaks paiknevad kinnistul ehitisregistrisse kandmata abihoone ja rajatised - lehtla ja kasvuhoone. Üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste andmise eelduseks on kinnistul paikneva olemasoleva üksikelamu ümberehitamine NÜP-s kehtestatud abihoone nõuetele vastavaks ja ehitisregistrisse kandmata olemasoleva abihoone ja rajatiste lammutamine. NÜP kohaselt ei ole kinnistul suurusega 1978 m2 kahte põhihoonet lubatud.

NÜP näeb ette väikeelamute alal kruntidel suurusega 1901-2200 m2 suurima lubatud hoonetealuse pinna 285 m2.

Piirkonna põhihoonete ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 86,8 m2 (Viljandi mnt 2, kinnistu suurus 935 m2, kinnistu täisehituse protsent 9%) – 208,1 m2 (Saeveski tn 1a, kinnistu suurus 618 m2, kinnistu täisehituse protsent 33%). Lähiümbruse elamute kõrgus on keskmiselt 7,5 meetrit. Piirnevatel kinnistutel on täisehituse protsent keskmiselt 21%.

NÜP-st ja piirkonna analüüsist tulenevalt on võimalik määrata kinnistu Viljandi mnt 4 püstitatava põhihoone ehitisealuseks pinnaks kuni 175 m2 ja kõrguseks kuni 7,5 m, tingimusel, et olemasolev üksikelamu ehitatakse ümber NÜP-le vastavaks abihooneks.

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse püstitada ühe hoone, 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, 2 ja 3.

Amet tutvus taotluse ja lisamaterjalidega projekteerimistingimuste osakonna koosolekul 20.10.2025, kus otsustati: kinnistule võib kavandada üksikelamu tingimusel, et olemasolev elamu ehitatakse ümber abihooneks vastavalt NÜP nõuetele abihoonele, ehitisealune pind kinnistul peab vastama NÜP-le. Koostada projekteerimistingimuste eelnõu vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja saata Nõmme linnaosa Valitsusse avalikustamisele.

Viljandi mnt 4 projekteerimistingimuste eelnõu ja lisamaterjalide avalik väljapanek toimus 4.12.- 19.12.2025. Projekteerimistingimuste taotlusega nr 2511002/14176, ameti koostatud eelnõu ja lisamaterjalidega oli võimalik tutvuda Nõmme Linnaosa Valitsuse infosaalis ning veebiaadressil <https://veeb.tallinnlv.ee/pilv/index.php/s/4w4Oe6sX1u46Wu2>. Avaliku väljapaneku teade avaldati Tallinna ametlike teadete veebilehel ja ajalehes Õhtuleht (22.11.2025). Avaliku väljapaneku jooksul esitas Terviseamet 18.12.2025 kirjaga nr 9.3-2/25/9362-3 ettepanekud projekteerimistingimuste täiendamiseks. Amet lisas Terviseameti poolt esitatud tingimused projekteerimistingimustesse (Lisa 4).

1. **Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | Üksikelamu (11101) |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | Üks püstitatav üksikelamu,  lisaks üks abihoone, mis ehitatakse ümber olemasolevast üksikelamust |
| 1. Asukoht: | Elamu paigutada krundile olemasoleva ehitisregistrisse kandmata lammutatava abihoone asukohta, Kalmistu teest minimaalselt 5 m kaugusele.  Elamu paigutamisel tuleb lähtuda naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast, olemasoleva haljastuse väärtusest, tuleohutus- ja insolatsiooninõuetest, naabrite privaatsusvajadusest ja püüdest vältida naaberkinnistute hooviala varjutamist otsese päikesevalguse eest.  Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ja koostöö dokumenteerida. |
| 1. Suurim lubatud ehitisealune pind: | Püstitatav üksikelamu ehitisealuse pinnaga kuni 175 m2 sh rõdud, lodžad, kaetud terrassid, üle 1,0 m laiused katuseräästad ja üle 2,0 m² suurused maapinnale mittetoetuvad varikatused.  Suurim lubatud hoonetealune pind kinnistul võib olla kuni 285 m2 vastavalt NÜP-le.  Krundi täisehituse protsent esitada krundi tehniliste andmete koosseisus. |
| 1. Suurim lubatud kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | 7,5 m olemasolevast keskmisest maapinnast, korruselisus 2/-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 Linnavalitsuse 03.11.2021 [määruse](https://www.riigiteataja.ee/akt/406112021001?leiaKehtiv) nr 36 § 35 lõige 2.  Uus hoone peab olema olemasolevat keskkonda arvestav, kuid samas seda tervikliku heatasemelise nüüdisaegse arhitektuurse lahendusega rikastav.  Katuse tüüp: viilkatus, kelpkatus.  2. korrus kavandada katusekorrusena  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.  Kinnistul paiknev üksikelamu ehr koodiga 101000777 tuleb ümber ehitada NÜP nõuetele vastavaks abihooneks. Elamute abihoonete suurim lubatud kõrgus võib olla: katusehari 5 m, räästas või parapett 4 m. Abihooned võivad olla ühekorruselised.  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.  Projekti vaadetel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000). Hoone kõrgus siduda absoluutkõrgusega.  Ehitusprojekti koosseisus anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub piirkonna hoonete värvilahendusega. Esitada välisviimistluse lahendus (viimistlusmaterjalid, toon ja värvikood). |
| 1. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: | Vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. |
| 1. Ehitusuuringu tegemise vajadus: | Vastavalt lisas 4 esitatud tingimustele. |
| 1. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted | Vastavalt lisades 1, 2 ja 3 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 ning minimaalselt 25% ulatuses säilitada metsaalana.  Piirdeaia ja väravate kavandamisel järgida, et projekteeritav lahendus on kinnistut, hoonet ja piirkonda arvestav. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest- lubatud on hõre puitlippaed, hekiga kombineeritud võrkaed, kruntide vaheline aed võib olla võrkaed. Läbipaistmatuid piirdeid mitte kavandada. Piirdeaia lubatud suurim kõrgus on kuni 1,5 m. Projektis esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale.  Parkimiskohad ja sissesõidutee eraldada naaberkinnistust haljaspuhvriga. Sillutatud jm kõvakattega alad kavandada naaberkinnistu piirist vähemalt 1,0 m kaugusele.  Jäätmekonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitavalt piirde taha  kõvakatendiga alale, jäätmekonteinerite asukoht tähistada asendiplaanil. Naaberkinnistust eraldada prügikonteinerid haljaspuhvriga. |

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

**Enne uuele elamule kasutusloa taotlemist peab olemasolev elamu olema ümber ehitatud abihooneks, mis vastab NÜP nõuetele.**

1. **Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks**

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

Hoonesse eluruumide kavandamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015034?leiaKehtiv)“.

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.

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 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 (1, 2, 3 ja 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.

|  |  |
| --- | --- |
|  | *Projekteerimistingimuste eelnõu koostaja:* |
| /allkirjastatud digitaalselt/ | /allkirjastatud digitaalselt/ |
| Aivi Kukke  detailplaneeringute teenistuse  projekteerimistingimuste osakonna juhataja | Kristel Ausing  detailplaneeringute teenistus  projekteerimistingimuste osakonna arhitekt  [kristel.ausing@tallinnlv.ee](mailto:kristel.ausing@tallinnlv.ee)  tel 6404335 |
|  | |

|  |  |
| --- | --- |
| Lisad: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused 2. Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused 3. Tallinna Transpordiameti tingimused 4. Terviseameti tingimused |

**Viljandi mnt 4 projekteerimistingimuste lisad 1, 2, 3 ja 4**

**Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalameti tingimused - lisa 1**

***Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalamet Sergei Koltsov 24.09.2025***

**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.

**Ringmajandus Põhja-Tallinn-Tallinna Strateegiakeskus, Linna ettevõtlusteenistus, Ringmajanduse osakond tingimused – lisa 2**

***Rene Ron Vest 03.10.2025***

1.Anda ülevaade lammutusel tekkivate jäätmete liigiti kogumisest Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) 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).

2.Säilitada üleandmisaktid (dokumendid, kviitungid jm), mis tõendavad ehitus- ja lammutusjäätmete sorteeritult nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks ning esitada need kasutusloa/-teatise taotlemisel (JHE, § 42, lg 2). Jäätmed tuleb käitlemiseks anda vastava keskkonnakaitseluba omavale käitlejale (https://kotkas.envir.ee/permits/public\_index).

**Tallinna Transpordiameti tingimused - lisa 3**

***Tallinna Transpordiamet Janar Tõnsau 03.10.2025***

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 Rattastrateegia 2018-2027
   9. Vastavalt valdkonda reguleerivatele õigusaktidele.
2. Ülaltoodud tingimustes nimetamata materjalide, seadmete või konstruktsioonide kasutamine projekteerimisel kooskõlastada täiendavalt Tallinna Transpordiametiga.
3. Ehitustöö käigus tekkivad projekti ja/või materjalide muudatused kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga
4. Projekti liikluslahenduse välja töötamisel teha koostööd Tallinna Transpordiametiga.
5. Projekt esitada kooskõlastamiseks Tallinna Transpordiameti liiklusosakonnale.
6. Käesolevad tehnilised tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat.

**Terviseameti tingimused - lisa 4**

***Terviseamet Karmen Põld 18.12.2025***

* Terviseametile on 2019. aastal esitatud liiklusmüra kaebus aadressilt Viljandi mnt 4, milles tegi pöördujale muret liiklusmüra (raudtee ja raskeveokite liiklus). Tallinna 2022. aasta siseriikliku mürakaardi kohaselt ulatub Viljandi mnt 4 kinnistul tänavaliiklusest põhjustatud müratase päeval kinnistu Viljandi mnt poolsel küljel kuni 69 dB ja öösel kuni 59 dB. Raudteeliiklusest põhjustatud 2(2) müratase on päeval kuni 49 dB ja öösel kuni 44 dB. Planeeritavale alale rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud II mürakategooria liiklusmüra piirväärtused, mis on päeval 60 dB (müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 dB), öösel 55 dB (teepoolsel küljel 60 dB). Tulenevalt eelnevast võib järeldada, et müratasemed Viljandi mnt 4 kinnistul ületavad lubatud liiklusmüra normtasemeid. Täpsemaks hindamiseks tuleks koostada mürahinnang, mille koostamisel saab lähtuda keskkonnaministri 03.10.2016 määruse nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ § 3 lg 3 põhimõtetest. Hinnata tuleks ka kumulatiivset liiklusmüra ning maksimaalseid (sh rongide) müratasemeid. Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dBA ja öösel 75 dBA (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
* Veendumaks, et planeeritavas hoones oleksid tagatud sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ sätestatud vibratsiooni normtasemed, tuleks vibratsioonitasemeid hinnata.
* Projekteerimisel tuleks juhinduda standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, tagamaks ehituslike võtetega müra normväärtuste täitmine siseruumides vastavalt sotsiaaliministri 12.11.2025 määrusele nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 61).
* „Olemasoleva abihoone lammutus ning selle asemele kavandatava üksikelamu ehitusprojekti eskiis“ viidatakse normdokumentide all kehtetule sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Õige oleks juhinduda SoM määrusest nr 61.
* Arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete ja müratundlike ruumide paiknemisega vältimaks mürahäiringuid. Arvestama peab, et tehnoseadmete müra ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi.
* Amet juhib tähelepanu, et ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministrisotsiaalministri 01.10.2025 määruse nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas toodud piirväärtuseid.
* Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.