**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Pärnu mnt 269 ehitise laiendamine kuni 33% esialgsest mahust detailplaneeringu olemasolul

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Taotluse andmed** |  |
| Liik | detailplaneeringu tingimuste täpsustamine |
| Number | 2511002/11956 |
| Kuupäev | 30.05.2025 |

1. **Kinnisasja andmed**

Koha-aadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pärnu mnt 269

Katastritunnus: 78404:401:3691

Krundi pindala: 996 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) § 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 2511002/11956.

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

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

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

Pärnu mnt 269 kinnistu asub alal, mille ehitusõigus on määratud Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 139 kehtestatud detailplaneeringus DP 016180 nimetusega Nõmme Keskuse detailplaneeringu osaline kehtestamine, krunt pos 8.

NÜP kohaselt jääb Pärnu mnt 269 kinnistu linnaosa keskuse segahoonestusalale, ala on mõeldud eeskätt kaubandus, -teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele, ning Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 139 kehtestatud „Nõmme Keskuse detailplaneeringu osaline kehtestamine“ kohaselt on Pärnu mnt 269 kinnistule linnaehituslikult sobilikuks hinnatud elamu ja abihoone kavandamine.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus ja sellega koos esitatud asendiplaan, mille kohaselt soovitakse rekonstrueerida ja vähesel määral laiendada krundil olevat elamut ja abihoonet. Sellega seonduvalt soovitakse suurendada detailplaneeringus määratud hoonestusala.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Pärnu mnt 269 kinnistu on hoonestatud. Kinnistul suurusega 996 m² asub kahekorruseline elamu (ehitisregistri kood 101016722, ehitisealuse pindalaga 122 m²) ja kuur (ehitisregistri kood 101016725, ehitisealuse pindalaga 32 m²).

Pärnu mnt 269 kinnistu asub Nõmme ajaloolises keskuses. Keskusele omaselt on hoonestuses ja kruntide kasutuse sihtotstarvetes elamufunktsioon läbi põimunud äri- ja ühiskondliku funktsiooniga. Hoonestusviis on reeglina lahtine, vaid ühiskondlike hoonetega kruntidel esineb kinnist või vahelduvat hoonestusviisi. Varasem hoonestus on pärit 20.sajandi algusest, samas ei moodusta hoonestus siin ansamblilist tervikut. Enamus hooneid on praeguseks ajaks ümber ehitatud või saanud välisviimistlusega uue ilme.

Detailplaneeringu tingimuste täpsustamine EhS § 27 lg 1 alusel on põhjendatud.

Antud detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 16 aasta ning sellega seonduvalt on asjakohane täpsustada hoone püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimusi. Kavandatav juurdeehitus mahub küll detailplaneeringuga kehtestatud ehitusaluse pinna sisse, samas ületab praegu kehtiva detailplaneeringu hoonestusala.

Kavandatav juurdeehitus sobitub väljakujunenud keskkonda (EhS § 27 lg 2 p 1); projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga (EhS § 27 lg 2 p 2). Kavandatu on kooskõlas üldplaneeringuga (EhS § 27 lg 2 p 3).

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatusi, mis hõlmavad hoonestusala täpsustamist on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel, mistõttu ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega mõistlik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Ehitise kavandamine käesolevates projekteerimistingimustes detailplaneeringu täpsustamiseks antud tingimuste alusel on aktsepteeritavad, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise linnaruumilise lahenduse planeeritud alal, nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

**Arvestades eeltoodut on projekteerimistingimuste alusel lubatud:**

1. **Suurendada hoone ehitamiseks määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses** (alus EhS § 27 lg 4 p 2).
* Detailplaneeringus määratud hoonestusala on lubatud suurendada kuid mitte rohkem kui 10 % ulatuses esialgsest lahendusest.
* Detailplaneeringu kohast hoonetealust (ehitisealust) pindala pole lubatud suurendada.
* Hoonestusala täpsustamisega ei või kaasneda negatiivseid mõjutusi naaberkinnistutele.

**Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele.**

1. **Nõuded ehitusprojekti vormistusele**

Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.

Ehitusprojekti koosseisus esitada võrdlustabel kõikide detailplaneeringus ning käesolevates projekteerimistingimustes, k.a lisades, esitatud nõuete täitmise kohta võrdleval kujul: detailplaneering, projekteerimistingimustega lubatud, projekteeritud.

Vajadusel lisada detailplaneeringut ja ehitusprojekti lahendust võrdlev asendiplaaniline skeem, kajastades kõiki piiranguid.

Ehitusprojekti seletuskirjas kajastada mh muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust. Ehitusprojekti asendiplaanile kanda detailplaneeringu piirangud.

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 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 (Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused, Tallinna Transpordiameti tingimused).

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 Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused
2. Tallinna Transpordiameti tingimused
 |