

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

digitaalse allkirjastamise kuupäev

## Ehitustegevuse liigi täpsustus

P. Kerese tn 16 elamu laiendamine üle 33% esialgses mahust

<b>Projekteerimistingimuste andja</b>	
Asutus	<b>Tallinna Linnaplaneerimise Amet</b>
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

<b>Taotluse andmed</b>	
Liik	Hoone laiendamine
Number	2611002/01473
Kuupäev	17.02.2026

## 1. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, P. Kerese tn 16

Katastritunnus: 78404:401:3701

Pindala: 1352 m<sup>2</sup>

Sihtotstarve: Elamumaa 100%

## 2. Projekteerimistingimuste andmise alus ja põhjendused

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](#) (edaspidi PlanS) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](#) (edaspidi EhS) § 26 lõige 4, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#) § 34 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu 23.09.2021 otsusega nr 106 kehtestatud [Nõmme linnaosa üldplaneering](#) (edaspidi ka *NÜP*) ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/01473.

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

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 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.

Kohalik omavalitsus saab väljastada PlanS § 125 lõike 5 erisust rakendades projekteerimistingimused ühele konkreetsele ehitusloa kohustuslikule hoonele, juhul kui kavandatud 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. Olukorras, kus on täidetud kõik tingimused kiirema ja lihtsama menetluse läbiviimiseks, ei ole detailplaneeringu menetlus põhjendatud. [Haldusmenetluse seaduse](#) (edaspidi ka HMS) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõtte kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

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 2611002/01473 koos illustratiivse materjaliga P. Kerese tn 16 laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust. Soovitakse laiendada esimese korruse elutuba ja tuulekoda. Projekteeritava hoone laienduse ehitisealune pindala on 89,2 m<sup>2</sup>, mis koos olemasoleva eluhoonega ning abihoonega kokku on 247,4 m<sup>2</sup>.

NÜP kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks pereelamute ala, kuhu võib kavandada pereelamuid (kuni kaks korterit) ning väikeseid lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtteid ja -asutusi. Kavandatud on üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooniga kooskõlas.

P. Kerese tn 16 kinnistu asub olemasoleva hoonestuse vahel ja alal, kus on välja kujunenud piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad.

P. Kerese tn 16 kinnistu on hoonestatud, kinnistul paikneb ehitisregistri andmete kohaselt 1946 aastal kasutusele võetud 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 101007009) ehitisealuse pinnaga 109 m<sup>2</sup>, kuur (ehitisregistri kood 101007010) ehitisealuse pinnaga 22 m<sup>2</sup>. Elamu on hinnatud miljööväärtuslikuks.

Kitsendused: kinnistule ulatub sideehitis, elektriõhuliini mastitõmmis või tugi, elektrimaakaabelliin, elektriõhuliin ning sideehitise kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni vöönd.

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 596-2776 m<sup>2</sup>, paiknevad 1-2 korruselised kaldkatusega üksikelamud ning erandina 3-korruselised ja kahe või enam korteriga elamud. Üksikute kinnistutel paikneb lisaks põhihoonele veel üks elamu ning paljudel kinnistutel lisaks elamule ka 1-2 abihoonet, mis paiknevad enamasti kinnistute piiril, peahoonest hoovi pool. Lähimbruse elamute kõrgused jäävad vahemikku 7-11 m, keskmiselt 9 m. Põhihoone ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 77-284 m<sup>2</sup>.

NÜP näeb ette kruntidel suurusega 1301-1600 m<sup>2</sup> suurima lubatud hoonetealuse pinna 255 m<sup>2</sup>, siis NÜP-ist ja piirkonna analüüsist tulenevalt on võimalik määrata P. Kerese tn 16 elamu ehitisealuseks pinnaks 255 m<sup>2</sup> ja kõrguseks 9 m ning hoonetealuseks pinnaks (kokku elamu ja abihoone/d) kuni 255 m<sup>2</sup> vastavalt NÜP-le.

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone laiendamiseks üle 33% esialgsest kavandatud mahust detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. P. Kerese tn 16 asub olemasoleva hoonestuse vahel ja alal, kus on välja kujunenud piirkonnale iseloomulik hoonestuslaad, ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, ning NÜPst tulenevad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitistingimused.

Elamu laiendamine üle 33% esialgsest kavandatud mahust on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks. Seejuures ei kaitseks detailplaneeringu menetlus rohkem vahetute piirinaabrite huve, keda P. Kerese tn 16 hoone laiendamine üle 33% esialgsest kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

Elamu laiendamine üle 33% esialgsest kavandatud mahust käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna, sh asukoha hoonestuslaadi ja NÜPga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

### 3. 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 ning Tallinna Strateegiakeskuse, kelle antud tingimused on toodud projekteerimistingimuste lisades.

### 4. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

1. Hoone kasutamise otstarve:	Üksikelamu (11101)
2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:	Üks (1) laiendatav elamu.
3. Asukoht:	Hoone ühekorruselise laiendust maksimaalse kõrgusega 5 m, võib kavandada vähemalt 4 m kaugusele naaberkrundi piiridest. Krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja teha koostööd naaberkinnistu omanikuga ja koostöö dokumenteerida. Ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja insolatsiooninõuetega ning naabrusõigusega.
4. Suurim lubatud ehitisealune pind:	Laiendatav elamu kuni 255 m <sup>2</sup> . Kinnistul asuvad hooned kokku kuni 255 m <sup>2</sup> .
5. Suurim lubatud kõrgus ja vajaduse korral sügavus:	9 m, korruselisus 2/-1.
6. 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 eripäradele ja

	<p>kujundusstiilile (alus Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 35 lõige 2).</p> <p>Arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuurstiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust, aga ka naabrite privaatsusvajadust akende paigutusel jms.</p> <p>Hoone projekteerimisel vältida ümbritsevasse keskkonda sobimatute arhitektuursete võtete, materjalide ja detailide kasutamist. Välisviimistluses kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Piirkonnale mitteiseloolumilike ja imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Ümarpalkehitised ei ole lubatud.</p> <p>Hoone hoovipoolne juurdeehitus projekteerida tagasiastega, alates peahoone veranda kohalt. Hoone tänavapoolne tuulekoda tuleb lahendada olemasoleva hoone ajaloolise arhitektuuriga sobituvalt. Vastavalt Nõmme linnaosa üldplaneeringu punktile 5.4.11 ei tohi laiendused domineerida ajalooliste ja arhitektuursete väärtuste üle. Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega olla miljööväärtuslikule hoonestusalale sobimatu.</p>
6.1 Tehnosüsteemid	<p>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. Esifassaadi ette ei ole lubatud seadmeid paigaldada. Päikesepaneelid võib paigutada katusele hoone arhitektuurse lahendusega kokkusobivalt (vt Tallinna kodulehelt juhendit „Päikesepaneelid linnaruumis“). Mära tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire.</p>
7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht:	<p>Vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.</p>
8. Ehitusuuringu tegemise vajadus:	<p>Vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimustele.</p>
9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:	<p>Vastavalt lisades (LISA 1) esitatud tingimustele.</p> <p>Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine omal kinnistul, olemasoleva maapinna kõrgusi muuta võimalikult vähe. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.</p> <p>Maapinnaga ühendatud haljastatud ala osakaal kavandada minimaalselt 50 % krundi pinnast.</p> <p>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 võrkpiired ja lähtuda naaberkinnistu piirete</p>

	<p>kõrgusest. Läbipaistmatuid piirdeid mitte kavandada. Autovärvad ei tohi avaneda tänavale.</p> <p>Parkimiskohad ja sissesõidutee eraldada naaberkinnistust haljaspuhvriga. Sillutatud jm kõvakattega alad kavandada naaberkinnistu piirist vähemalt 1,0 m kaugusele ning tänavapoolsest piirist eraldada haljaspuhvriga.</p> <p>Jäätmekonteinerite asukoht kavandada kinnistule varjatud kujul, soovitatavalt piirde taha kõvakatendiga alale, jäätmekonteinerite asukoht tähistada asendiplaanil. Naaberkinnistust eraldada prügikonteinerid haljaspuhvriga.</p> <p>Normatiivsete parkimiskohtade arvu arvutamisel lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega number 723 kinnitatud Tallinna parkimismatiivist (tööpõhimõte).</p>
--	---

Taotlusele lisatud illustratiivne materjal/eskiis on informatiivse tähendusega ning ole ehitusprojekti koostamiseks siduv.

## 5. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

## 6. Nõuded ehitusprojekti vormistusele

Ehitusprojekt vormistada majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“ ning standardi EVS 932:2017 “Ehitusprojekt” nõuetele.

Projekteeritavates ja naaberkinnistul asuvates eluruumides tuleb tagada nõuetekohane insolatsiooni kestus, sealjuures ei tohi naaberkinnistute eluruumides insolatsiooni kestus väheneda üle 50% olemasolevast.

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

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](#)“. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud projekti koostamiseks vajalik 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.

## 7. Koostöö

Ehitusprojekti koostamisel on soovitatav teha koostööd kaasomanikuga, projekteerimistingimuste lisades nimetatud asutustega ning 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 projekteerimistingimuste kehtivuse ajal.

Amet esitab ehitusprojekti läbivaatamiseks kaasomanikule, 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 ehitus või ehitamine puudutada.

## 8. Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Põhjendatud juhul on võimalik esitada taotlus projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaja pikendamiseks eeldusel, et ehitise asukohast tulenevalt ümbritsev keskkond oluliselt ei muutu.

Amet võib tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks põhjendatud juhul.

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

Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (LISA 1, LISA 2, LISA 3) esitada ehitusprojekti koosseisus.

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

- Lisad:
1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
  2. Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakonna tingimused
  3. Illustratiivne materjal

## Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab P. Kerese tn 16 kinnistule elamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

### 1. Tehnovõrgud

- Projekteerida tuleb järgmised tehnovõrgud: veevarustus, kanalisatsioon (reovee- ja sademevee), kaugküttetorustik või lokaalne küttelehendus, 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 (ühiskanaliseerimise ja -veevarustuse eelistus),
  - Tallinna linna ehitusmääruse ja võrguvaldajate juhiseid (Tallinna Vesi, Imatra Elekter, Elektrilevi jt).
- Sademeveekanaliseerimine 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 sademeveekanaliseerimise 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 looduskaitseaduse § 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 (möödistus < 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.

### **Tallinna Strategiakeskuse Ringmajanduse osakonna tingimused**

Tallinna Strategiakeskuse Ringmajanduse osakond esitab P. Kerese tn 16 kinnistule elamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Kõik ehituse ja lammutuse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest (JHE, vastu võetud 09.03.2023). Korralikud seadmed ja detailid, suunata võimalusel korduskasutusse

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strategiakeskuse Ringmajanduse osakonnaga.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU