

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR 2611802/00022

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Elektripaigaldise rajamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Asutuse registrikood 75014913

Taotluse andmed

Taotleja LEONHARD WEISS OÜ

Liik Projekteerimistingimuste taotlus

Number 2511002/17458

Kuupäev 02.01.2026

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78407:701:1540 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mustamäe tee 24

78407:701:0343 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mustamäe tee 59

78407:701:0384 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mustamäe tee 59a // Löwenruh park

78407:701:0465 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mustamäe tee T4

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/17458, ehitusseadustiku § 83 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 03.11.2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 34 lg 2.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Projekteerimistingimuste alusel kavandatakse tagada üleminek uuele pingesüsteemile (3x220V madalpingevõrgu üleviimine 400V), rajades uue madalpinge elektriakaabelliini ja liitumiskilbi.

Alal kehtivad alates 20.03.2003 Mustamäe tee, Linnu tee, Algi ja Räägu tn vahelise maa-ala detailplaneering (DP002350) ja alates 20.04.2009 Mustamäe tee 24 kinnistu detailplaneering (DP027790). Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg-le 1 ja selle punktidele 1-3 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimused ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

Kavandatavaga detailplaneeringute lahendust ei täpsustata. Lisaks ei ole projekteerimistingimuste alusel kavandatav ehitusseadustiku lisa 1 mõistes ehitusloakohustuslik tegevus ning seda ei käsitleta kui olulise avaliku huviga rajatist, sest rajatis ei mõjuta laiemat ümbrust.

Eelnevat arvesse võttes ei käsitleta kavandatavat kui detailplaneeringu täpsustamist ning arvestades haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2, mille kohaselt tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebaseaduslikke isikutele, otsustab pädev asutus vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 1 projekteerimistingimuste andmise tavamenetlusega. Projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse ehitusseadustiku § 83 lg 1 p-st 2.

Menetluse käik:

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 3 kaasab pädev asutus menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p-le 2 esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lg-le 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Projekteerimistingimuste taotluse kohta küsiti arvamust taotluses esitatud mõjutatud kinnistute omanikelt ja asjaomastelt asutustelt. Kristiine Linnaosa Valitsus ja Tallinna Linnavaaramet (Mustamäe tee 59) andsid nõustuva seisukoha. Mustamäe tee 24 kinnistu omanik (Evori Kinnisvara OÜ) tähtjaks arvamust ei avaldanud.

Ühtlasi teavitati kinnistute omanikke vastavalt ehitusseadustikule, et koostatud projekteerimistingimuste kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse.

Projekteerimistingimused antakse rajatiste ehitusprojekti koostamiseks vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele: uute rajatiste maht ja olemasolevate rajatiste ümberehitamise vajadus selgitada välja projekteerimise käigus, kavandades terviklik lahendus. Liitumiskilp projekteerida kinnistule visuaalselt ja tehniliselt sobivasse kohta.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

1. Projekti koostamisel lähtuda järgmistest strateegilistest dokumentidest: Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“, Kristiine linnaosa üldplaneering.
2. Projekt koostada ja vormistada vastavalt kehtivatele standarditele, juhenditele, seadustele, määrustele ja teistele valdkonda reguleerivatele õigusaktidele, sh
 - keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (vt § 6),
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“,
 - ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 "Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele",
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“,
 - sotsiaalministri 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“,
 - standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“,
 - standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ koosmõjus Tallinna tänavaruumi juhendiga,
 - Tallinna Linnavolikogu 28.05.2020 määrus nr 6 „Heakorra eeskiri“,
 - Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“,
 - Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrus nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“,
 - Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 "Haljastuse inventeerimise kord",
 - Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrus nr 112 "Avalikule alale puude istutamise kord",
 - Tallinna Linnavalitsuse 26.02.2021 määrus nr 2 "Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord",
 - Tallinna Linnavalitsuse 05.08.2025 määrus nr 35 „Tallinna tänavate projekteerimise ja ehitamise nõuded“,

- Tallinna Kommunaalameti 19.11.2018 käskkiri nr 97 „Teehoiutööde täiendavad nõuded“.

Vt ka: <https://www.tallinn.ee/et/tallinna-taristu-juhendamaterjalid> ja

<https://www.tallinn.ee/et/ehitus/juhendid>

3. Ehitusprojekti mahus esitada asendiplaan ja vajadusel tehnovõrkude koondplaan, mis peavad olema vormistatud aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“.
4. Arvestada piirkonda jäävate kehtestatud, vastuvõetud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Vajadusel teha koostööd koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektide projekteerijatega. Detailplaneeringute ajakohane info kajastub Tallinna planeeringute registris (<https://tpr.tallinn.ee>), ehitusprojektide ajakohane info kajastub Tallinna ehitusprojektide registris (<http://ehitus.tallinn.ee>) ja EHR-is. Ehitusprojektiga esitada nimekiri arvestatud detailplaneeringutest ja ehitusprojektidest.
 - 4.1. Arvestada liitumiskilbi asukoha valikul Mustamäe tee 24 kinnistu detailplaneeringuga (DP027790) ette nähtud trafoalajaama (orient. 5 x 9 m) asukohaga.
5. Keskkonnakaitselised tingimused:
 - 5.1. Teostada projektiga hõlmataval alal ja selle piirist 5 m ulatuses (sh vajadusel naaberkinnistutel) Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega ja väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud vastavat kvalifikatsiooni omava töö teostaja poolt.
 - 5.2. Säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
 - 5.3. Lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt. Võimalusel mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi. Projekteeritavate tehnovõrkude lahenduses arvestada ehitustöödeks vajaminevate kaevetööde ulatusega ja märkida asendiplaanile kaeviku tsoon.
 - 5.4. Tehnovõrgud projekteerida maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid.
 - 5.5. Juhul kui ei ole võimalik vältida olemasolevate puude juurestiku kaitsealale trassikoridori kavandamist, võtta kasutusele erimeetmed (käsitsikaeve, suundpuurimine, *air-spade* jne) puude kasvutingimuste säilitamiseks. Erimeetmete kasutamisel kajastada lahendust asendiplaanil, käsitsi kaeve korral esitada lahendusest kohtlõiked ja selgitused, millest järeldub, kuidas tagatakse kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine.
 - 5.6. Käsitleda projektis ehitustööde-aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhendada standardites 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.
6. Jäätmekorralduse tingimused:
 - 6.1. Pinnasetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Juhul kui kaevetööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilku)

või olfaktoorseid (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb kaevetööd peatada. Vajadusel tuleb kasutusele võtta meetmed reostuse kandumise takistamiseks kõrvalkinnistutele. Pinnasereostuse ilmnemisel tuleb kaasata töösse keskkonnaspetsialist, kes võtab pinnaseproovid ning analüüsitulemuste põhjal otsustatakse pinnase edasine käitlemine.

- 6.2. Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna spetsialisti tuleb ette teavitada kaevetööde algusest vähemalt 3 tööpäeva ette (jaatmed@tallinnlv.ee). Kaevetöid tohib teostada vaid keskkonnaspetsialisti järelevalve all. Üle tööstusmaa piirarvu reostunud pinnas käsitletakse ohtliku jäätmena ja seega tuleb anda edasiseks käitlemiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Kütusemahuti avastamisel tuleb sellest teavitada Tallinna Strateegiakeskust (jaatmed@tallinnlv.ee).
- 6.3. Kinnistu pinnase seisukord, tulenevalt sihtotstarbest, peab vastama peale saneerimistööde lõppu täies ulatuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvudele.
- 6.4. Jäätmed tuleb käitlemiseks anda vastava keskkonnakaitseluba omavale käitlejale (https://kotkas.envir.ee/permits/public_index). Ehitusjäätmeid on keelatud panna segaolmemahutisse (Tallinna jäätmehoolduseeskiri § 7 lg 7 p 8).
- 6.5. Kõik ehituse käigus tekkivad jäätmed (sh pinnas) ja nende üleandmine dokumenteerida (üleandmise aktid, arved jms) ning esitada pärast ehitise valmimist Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnale aadressil jaatmed@tallinnlv.ee. Jäätmevedajale üleandmise õiend ei tõenda jäätmete nõuetekohast käitlemist.
- 6.6. Tööde teostamise ajal on ehitaja kohustus tagada jäätmeveoki ligipääs jäätmemahutitele. Informatsioon takistatud ligipääsu, teetööde ja tänavate sulgemise kohta tuleb saata e-postile operatiivinfo@keskkonnateenused.ee. NB! Antud e-postile muud infot saata ei tohi.
7. Arvestada Keskkonnaameti 29.12.2025 tingimustega nr 7-9/25/23983-2: Keskkonnaamet on seisukohal, et liitumiskilbi ja maakaabelliini rajamine kaitsealusesse Löwenruh'i parki on võimalik, aga üksnes juhul kui ei kahjustata kaitsealust pargipuistut.
 - 7.1. kaitsealuse pargi alal tuleb vältida puude võraraadiuses tehnikaga pinnase kinnitallamist;
 - 7.2. lubatud ei ole ümbritsevate puude võrade ja juurestiku kahjustamine ega ehituse käigus jämedamate kui 20 mm läbimõõduga juurte, sh ankurjuurte läbi kaevamine;
 - 7.3. kaitsealuses pargis ehitustööde perioodil kasutada kõrghaljastuse kaitseks tüvekaitseid;
 - 7.4. projektis tuleb kirjeldada puude kahjustamise vältimiseks rakendatavad meetmed.
8. Ehitusprojektis lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
9. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
10. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide töömaa-alasse jäävate tehnovõrkude kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Ehitustöid olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites võib teostada kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul. Tööde teostamisel juhinduda võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.
11. Ehitusprojektiga koos tuleb eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
- 12. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:**
 - Tallinna Strateegiakeskuse linnamajanduse osakond, Keskkonnaamet;
 - tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;

- kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.
13. Elektripaigaldise ehitusprojekt koos vajalike arvamuste/kooskõlastustega esitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile kooskõlastamiseks e-kirjaga aadressil komprojekt@tallinnlv.ee.
 14. Linnamaal lahenduse muutmisel kooskõlastada muudatus enne muudetud lahenduse realiseerimist Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.
 15. Linnamaal kasutamiseks esitada enne kaeveloa taotluse esitamist notariaalselt vormistatud servituudi leping (IKÕ) projekteeritud kaablite ulatuses.
 16. Linnamaale kaeveloa taotlemiseks esitada operatiivinfosüsteemi elektrooniliselt täiemahuline ja nõuetele vastav ehitusprojekt koos kõigi arvamuste, kooskõlastuste ja maaomanike kirjalike nõusolekutega.
 17. Teostusjoonised esitada Tallinna geomöödistuste infosüsteemis.

Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada, esitades Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile vaide 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmisest arvates või pöörduda kaebusega Tallinna halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

Merlin Laur
ehitusõiguste menetleja

Lisa: Keskkonnaameti 29.12.2025 tingimused nr 7-9/25/23983-2

5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee