**EELNÕU**

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Männiku tee 60 kinnistule ehitise püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | hoone püstitamine |
| Number | 2311002/09846 |
| Kuupäev | 08.12.2023 |

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

Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Männiku tee 60, katastritunnus 78401:101:1502.

1. **Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:**

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) § 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> ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel 2311002/09846.

Vastavalt [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038?leiaKehtiv) § 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 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.

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 omavalitusele 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi 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 Tallinna linna töökorralduse projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas § 35 lõike 2 kohaselt peab ehitis oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

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

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/09846 koos illustratiivse materjaliga (eskiis) Männiku tee 60 kinnistule ehitise püstitamiseks. Illustratiivse materjali kohaselt soovitakse püstitada kinnistule elamu lammutatava elamu (hoone on tänaseks varemetes) asemele.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Männiku tee 60 kinnistu pereelamute juhtotstarbega alal, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga omal krundil paiknevad elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused.

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Männiku tee 60 kinnistu on elamumaa sihtotstarbega ja suurusega 1684 m2. Ehitisregistri andmetel asub krundil üksikelamu (ehitisregistri kood 101014801, ehitisealune pind 79 m²), kuur (ehitisregistri kood 101014803, ehitisealune pind 15 m²), saun-kasvuhoone (ehitisregistri kood 101014805), kuur (ehitisregistri kood 101014802) ning käimla (ehitisregistri kood 220403272).

Männiku tee 60 kinnistu külgneb elamukruntidega Männiku tee 60a, Männiku tee 62, Kagu tn 22, Võidu tn 27 ning Männiku teega (Männiku tee T2 katastriüksusega). Ka Männiku tee vastasküljel paiknevad elamud. Seega jääb Männiku tee 60 kinnistu olemasoleva hoonestuse vahele. Männiku tee 60 kinnistu lähiümbruse välja kujunenud krundistruktuur (kinnistute konfiguratsioon ja suurus) on erinev. Lähiümbruse kruntide suurused on vahemikus 884 m2 (Männiku tee 60a) – 2508 m2 (Kagu tn 22), kuid valdav osa elamukruntidest on üle 1000 m2 suurused. Piirkonnas ei ole välja kujunenud naaberkinnistute vahelist kohustuslikku ehitusjoont. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis. Põhihooned (elamud) paiknevad nii krundi keskel, kinnistu sügavuses kui ka tänava ääres jäädes eesmisest krundi piirist vähemalt 4 m kaugusele. Abihooned paiknevad valdavalt kinnistute piiril, eraldiseisvalt või on plokistatud elamuga. Männiku tee 60 kinnistu jääb piirkonda, kus hoonestuse üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Hooned on ehitatud 1928 - 1994 aastatel ning on stiililiselt ning kõrguslikult erinevad. Ümbruskonnas on kahekorruselisi kui ühekorruselisi nii madala- kui kõrgekaldega viil- ja mansardkatusega elamuid. Hooned on viimistletud puitlaudisega, silikaattellisega või on krohvitud.

Ümbritsevatel kinnistutel olevate hoonete (elamud, abihooned) ehitisealused pindalad on ehitisregistri andmetel vahemikus 76 m2 (Männiku tee 62), aga ka 126 m2 (Kagu tn 22), 190 m2 (Männiku tee 58) kuni – 252 m2 (Männiku tee 62a) ning elamute ehitisealune pindala 60 m2 (Männiku tee 62), aga ka 120 m2 (Männiku tee 62a) kuni 205 m2 (Võidu tn 33). Naaberelamute kõrgused keskmisest maapinnast on vahemikus 7,4 m (Männiku tee 60a, Võidu tn 27) – 8,5 m (Kagu tn 22, Männiku tee 62). Naaberkruntide täisehitusprotsent jääb vahemikku 4,2 % (Männiku tee 62) – 19,9 % (Männiku tee 60a).

Uue elamu kavandamine järgib juba väljakujunenud piirkonna kasutus- ja ehitustingimusi ning lähtub olemasolevast hoonestuslaadist ning on kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

* 1. **Menetlus**

Amet küsis projekteerimistingimuste taotlusele seisukohti ehitisregistri kaudu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Nõmme Linnaosa Valitsuselt ja Kaitseministeeriumilt.

Kaitseministeerium ja Nõmme Linnaosa Valitsus tingimusi ei esitanud. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Tallinna Strateegiakeskus on tingimused esitanud, mis on projekteerimistingimuste lisas.

* 1. **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 otstarbelt ümbritsevasse keskkonda.

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 elamu 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 Männiku tee 60 kinnistule hoone püstitamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

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

* 1. **Tulenevalt** **piirkonna hoonestuslaadi analüüsist ning ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevatest tingimustest:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | elamu |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | kinnistul võib paikneda elamu |
| 1. Asukoht: | elamu võib paigutada ca 7,5 m kaugusele Männiku tee poolsest kinnistu piirist; ca 5 m kaugusele Kagu tn 22 poolsest kinnistu piirist; Võidu tn 27 poolsest kinnistu külgpiirist ca 7,5 m ning Männiku tee 60a poolsest kinnistu piirist ca 9 m (eskiisi - illustratiivne materjali asendiplaan lisa 3). |
| 1. Lubatud suurim ehitistealune pind: | 4.1 kuni 270 m²  4.2 Ümbritsevatel kruntidel paiknevate hoonete alune pind kokku varieerub vahemikus 76 m2 kuni 252 m2.Nõmme linnaosa üldplaneering näeb kruntidel suurusega 1601-1900 m2 suurimaks hoonete aluseks pinnaks krundil kokku 270 m2. Seega Männiku tee 60 kinnistul suurusega 1684 m2, saab arvestades piirkonna hoonestust ja linnaosa üldplaneeringut suurim kinnistu hoonete alune pind olla kokku kuni 270 m2,mis on kooskõlas nii ümbritseva hoonestuse kui ka linnaosa üldplaneeringuga. |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | suurim kõrgus keskmisest maapinnast kuni 7 m ja korruselisus 2.  Soovi korral võib kavandada ka maa-aluse korruse. |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | 6.1 Elamu kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust aga ka naabrite privaatsusvajadust akende jms paigutusel. Nõmmele kavandatavad uued hooned peavad olema kvaliteetse ja kontekstuaalse arhitektuurse lahendusega, mis arvestab ja täiendab asukohas väljakujunenud ning iseloomulike tunnustega keskkonda.  6.2 Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid, kvaliteetseid ja väärikaid materjale. Lubatud ei ole kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid materjale (näiteks katusekiviimitatsiooniga plekk, (puitlaudist imiteeriv) plastvooder, trapetsprofiilplekk). Fassaadi joonisele lisada originaalvärvitoonide näidised ja näidata toote mark koos värvikoodidega.  6.3 Projekti vaadetel näidata ära ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast, lõikel ehitiste projekteeritavad kõrgused nii keskmisest maapinnast kui merepinnast (absoluutkõrgused EH2000).  6.4 Hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, paraboolantenne (nn satelliiditaldrikuid), gaasikütte- jms seadmeid ja torusid. Soojuspumba seadmed tuleb kavandada tänava poolt vaadeldes võimalikult varjatud asukohta. Seadmed tuleb paigutada eelistatult hoovi poole maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta vajaduse korral ka arhitektuurselt sobiva restiga, ühendustorud tuleb viia hoonesse läbi sokli. Esifassaadi ette on keelatud seadmeid paigaldada.  6.5. Päikesepaneelid on üldjuhul lubatud paigutada katuse vähem vaadeldavale hoovipoolsele küljele ning katuse pinda selliselt, et paneelid ei eristu katusepinnast välisilmelt, st päikesepaneelid on paigaldatud tumedas toonis pleki paanide vahele ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.  6.6 Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest, lubatud suurim kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed või hekiga kombineeritud võrkaed, kruntidevaheline aed võib olla ka võrkaed. Krundisiseseid piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Lubatud on ka hoone arhitektuurist lähtuvad ja piirkonda sobivad piirdeaia erilahendused linnaplaneerimise ameti või linnaosa arhitekti ja piirinaabri kirjalikul nõusolekul.  Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest.  Kinnistut ümbritseva piirdeaia ja väravate värvitoon kavandada põhihoonega kokkusobiv ja piirkonda sobiv. Projektis esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega. |
| 1. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: | Vt lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused. |
| 1. Ehitusuuringu tegemise vajadus: | Vt lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused. |
| 1. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: | Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimusi (vt lisa 1), heakorra osas arvestada Tallinna Strateegiakeskuse tingimusi (vt lisa 2). |

**Ehitusprojekt peab vastama projekteerimistingimustes ja lisades toodud näitajatele, põhimõtetele ja tingimustele. Esitada nõuete täitmise kohta võrdlustabel. Lisatud illustratiivsest materjalist võib lähtuda edasisel projekteerimisel.**

1. **Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007)“, Eesti standarditele EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014?leiaKehtiv)“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv)1“ 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“. Hoones tuleb tagada nõuetekohane tervislik sisekliima. Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitis vastab nõuetele.

Hoone tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)“ võrdleval kujul: olemasolev, projekteeritud.

Hoonesse eluruumi kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisel majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/103072015034?leiaKehtiv)“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendmaterjalist <https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf>.

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](https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv)“ 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, liikluse, parkimise, 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)“.

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

1. **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 lahendada 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.

1. **Koostöö:**

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Strateegiakeskusega, Tallinna Transpordiametiga ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3). Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

[Ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018012?leiaKehtiv) §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt juhendmaterjalile [„Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“](https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf).

Ehitusloa taotlus tuleb esitada projekteerimistingimuste kehtivuse ajal.

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

Käesolevad projekteerimistingimused koos lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Nõmme Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Tallinna Transpordiametilt ning vajadusel tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt ehitusseadustiku § 42 lõike 6 kohaselt arvamuse saamiseks naaberkinnistute omanikele.

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

**Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisaga 1 (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused), lisaga 2 (Tallinna Strateegiakeskus tingimused) ja lisaga 3 (eskiis - illustratiivne materjal) on ehitusprojekti kohustuslik osa. Juhul kui esineb vastuolu projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimustest.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Lisad: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused 2. Tallinna Strateegiakeskus tingimused 3. Eskiis - illustratiivne materjal |

**LISA 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused:**

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab Männiku tee 60 kinnistule elamu püstitamiseks järgmised tingimused:

1. Teostada projektiga hõlmatud alal ja sellest 5 meetri raadiuses (sh 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 rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt.
2. 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. Juhul kui teostatud dendroloogilise hinnangu tulemusel selgub, et kinnistul kasvab I või II väärtusklassi puid, mida lahendus mõjutab, siis tuleb lahendust muuta selliselt, et puude kasvutingimused säilivad.
3. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
4. 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.
5. Tagada kinnistul Nõmme linnaosa üldplaneeringujärgne haljastatud pinna osatähtsus krundist, tuua välja vastav võrdlus.
6. Käsitleda projektis ehitustöödeaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda Eesti standartides EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ ning Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruses nr 32 „Tallinna kaevetööde eeskiri“ nõuetest, tuua välja projektis nõuded vastavalt kohapõhisele lahendusele. Puude võra kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, lõikuse peab teostama arborist.
7. 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 Nõmme linnaosa üldplaneeringust.
8. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale.
9. Esitatud materjalidest ei selgu millist kütteallikat kasutatakse. Seega juhime tähelepanu, et tehnoseadmete (ventilatsioon, generaatorid, soojuspumbad, kliimaseadmed, jahutus jms) tekitatav müra ei tohi ületada kinnistu piiril normtasemeid. Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016.a määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.
10. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega.
11. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile.
12. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.
13. Ehitusprojekt edastatakse ehitisregistri kaudu arvamuse (põhimõttelise nõusoleku) saamiseks tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatele ning võrguvaldajatele, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid.
14. Ehitusprojekt peab vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitusloa taotlemisel peab olema esitatud projekteeritava hoone energiatõhususe nõuetele vastavust näitav energiaarvutus (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ § 19).

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

**LISA 2**

**Tallinna Strateegiakeskus tingimused:**

Tallinna Strateegiakeskus esitab Männiku tee 60 kinnistule elamu ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

1. Kinnistul tuleb planeerida kohta vähemalt kahele jäätmemahutile - segaolmejäätmed ja biojäätmed. Lisaks soovitame planeerida koht ka pakendijäätmete kogumiseks, sest riik kavandab hetkel jäätmereformi, mille tulemusena muutub ka pakendijäätmete kogumine kinnistul kohustuslikuks.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Strateegakeskusega