

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

11.10.2017

Elamu laiendamiseks

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: **Tallinna Linnaplaneerimise Amet**
Asutuse registrikood: **75023823**
Ametniku nimi: **Mari Suvi**
Ametniku ametinimetus: **Mustamäe, Kristiine, Nõmme osakonna juhataja**

Taotluse andmed:

Liik: **ehitise laiendamiseks**
Taotluse number: **1711002/07134**
Kuupäev: **13.07.2017**

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

Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa, Nõmme-Kase tn 10, katastritunnus 78404:401:8800, elamumaa.

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõige 5 p 1 ja p 2, ehitusseadustiku § 26 lõige 4 ja Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrusega nr 21 kehtestatud Tallinna linna ehitusmääruse § 31.

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb Nõmme-Kase tn 10 kinnistu väikeelamute juhtotstarbega alale, mis on põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3–4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid. Lisaks paikneb Nõmme-Kase tn 10 kinnistu kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohasel miljööväärtuslikul hoonestusalal, kus hoonete projekteerimisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi ja -struktuuri. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 10 kohaselt käsitletakse miljööväärtuslike piirkondadena alasid, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavatevõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase ja konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond väärivad säilitamist. Selleks töötatakse välja mitmesugused reguleerivad dokumendid (tsoneerimisskeem, ehitusmäärus jne), mis määratlevad ehitustegevust antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond. Nõmmel on sellised reguleerivad dokumendid Nõmme linnaosa ehitusmäärus (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 28.10.2004 määrusega nr 36) ja Nõmme linnaosa üldplaneering (vastuvõetud Tallinna Linnavolikogu 4.05.2017 otsusega nr 47). Tallinna üldplaneering annab käesolevale alale üldised kasutustingimused. Samas sätestatakse miljööväärtuslike aladele ehitustingimuste ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste andmine läbi teiste dokumentide. Mistõttu annabki Tallinna üldplaneeringule täpsustavad tingimused vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneering.

Nõmme linnaosa ehitusmääruse kohaselt jääb Nõmme-Kase tn 10 kinnistu II ehituspiirkonda, mis on põhiline eramute ala.

Vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Nõmme-Kase tn 10 kinnistu miljööväärtuslikul hoonestusalal ja väikeelamute juhtotstarbega alal, kus võivad paikneda väikeelamud (kuni 6 korteriga), lähipiirkonda teenindavad kaubandus-, teenindus-, lastehoiu ja vaba aja harrastusega seonduva ettevõtted ning asutused, samuti mängu- ja spordiväljakud jms.

Vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneering on kättesaadav Tallinna kodulehel (<http://www.tallinn.ee/est/ehitus/Nomme-linnaosa-uldplaneering>). Vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringus sätestatud nõuded ei ole sisuliselt uued – tegemist on Tallinna üldplaneeringust kaalumise teel tuletatud nõuetega, mida Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi: *amet*) praktikas rakendab. Vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringusse on need kokku koondatud ja selgelt lahti kirjutatud. Kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmäärke. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutlusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (Haldusmenetluse seadus § 4 lg 2, Riigikohtu halduskolleegiumi 20. märtsi 2014 otsus asjas nr 3-3-1-87-13). Arvestades Tallinna üldplaneeringu üldistusastet, kajastuvad Nõmme piirkonna tänased olud ja vajadused kõige paremini vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringus. Seega tuleb käesoleva kaalutlusõiguse läbiviimisel hinnata ka taotletava vastavust vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringule, millela omakorda kehtestamisel täpsustatakse Tallinna üldplaneeringut.

Elamu laiendamise ehitusprojekti koostamisel lähtuda majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“; majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“; majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“; siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ning Eesti standarditest EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“; EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“. Tagada elamus nõuetekohane tervislik sisekliima. Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitist vastab nõuetele (Riigikohtu halduskolleegiumi 31. jaanuari 2017 otsus asjas nr 3-3-1-69-16 p 33-34 ning kriminaalkolleegiumi 17. märtsi 2010. a otsus asjas nr 3-1-1-7-10 p 7.2).

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 2 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

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) ehitist sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral. Rõhutada tuleb, et 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 ehitistingimused, 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 omavalitsusele diskretsiooni, tulebki kaaluda kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist.

Haldusmenetlusseaduse § 4 lg 2 alusel tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volitus piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrusega nr 21 kehtestatud Tallinna linna ehitismääruse § 10 lõike 5 punkti 1 kohaselt võib amet lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitist sobitub

mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Tallinna linna ehitismääruse § 25 lõike 2 kohaselt peab ehitise oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

Käesoleval juhul külgneb Nõmme-Kase tn 10 kinnistu kolmest küljest hoonestatud kruntidega ning Nõmme-Kase tänavaga. Ka teisel pool Nõmme-Kase tänavat asuvad krundid on J.Mändmetsa tänavast kuni Lõuna tänavani hoonestatud. Vahetult üle tänavas asub kaitsealune Vabaduse park-mets. Seega on Nõmme-Kase tn 10 kinnistu puhul tegemist kinnistuga, mis jääb olemasoleva hoonestuse vahele.

Nõmme-Kase tn 10 kinnistu jääb piirkonda (Nõmme-Kase, Tähe, Metsa ja Lõuna tänavate vaheline ala) kus välja kujunenud krundistruktuur (kinnistute konfiguratsioon ja suurus) on erinev. Piirkonnas on säilinud ajaloolisi suuremaid krunte, osaliselt on krunte jagatud ka väiksemateks. Lähiümbruse krundi suurus on vahemikus 599–4125 m². Vahetud naaberkrundid on 114–4125 m².

Nõmme-Kase tn 10 kinnistu jääb piirkonda, kus hoonestuse üldilme on arhitektuuriliselt mitmekesine. Hooned on ehitatud eri aegadel ja on stiililiselt ning kõrguslikult erinevad. Esineb valdavalt ühe kuni kahe täiskorrusega viil- ja lamekatusega või madala kelpkatusega elamuid, mis on viimistletud puit- ja silikaatkivivoodriga või on krohvitud. Kvartalis ei ole välja kujunenud ühtset tänaväärset ega naaberkinnistute vahelist kohustuslikku ehitusjoont. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis. Ehitisregistri andmetel jääb kvartali elamukruntide ehitistealune pindala vahemikku 49–254 m². Vahetutel elamutega hoonestatud naaberkrundidel (Nõmme-Kase tn 8, Metsa tn 33, Metsa tn 33a, Metsa tn 35) on krundi hoonete ehitistealune pindala ehitisregistri andmetel 80–254 m². Vahetul naaberkrundil, aadressiga Nõmme-Kase tn 12 (100% tootmismaa), on endine helikassetitehas, ehitise aluse pindalaga 747 m².

Nõmme-Kase tn 10 kinnistu suurus on 2298 m² ning ehitisregistri andmetel asub krundil kahekorruseline elamu (ehrkood 101007974), ehitisealuse pindalaga 88,5 m² ning ühekorruseline kuur (ehrkood 101007975), ehitisealuse pindalaga 13 m². Ehitist on omavoliliselt laiendatud ida suunas ja ümber ehitatud aastatel 2000–2002. Hoonele on ehitatud juurde tuulekoda, ehitatud rõdu ning kasutusele võetud pööning. Lisaks paikneb kinnistul abihoone/konteiner. Omavolilise ehitustegevuse seadustamiseks alustati ja viidi läbi 2017 suvel järelevalvemenetlus ning ehitise laiendus on seadustatud.

Nõmme-Kase 10 elamu on projekteerinud 1929. aastal insener Aleksander Otto. Insener Otto oli ka krundi valdaja ning samas ka Nõmme linnavalitsuse tehnilise komisjoni liige. Hoone on risküliku kujulise põhiplaaniga, osaliselt kellerdatud katusekorrusega ühekordne maja. Plaanilahenduse järgi on esimesel korrusel üks kolmetaoline korter ning teisel korrusel kahetoaline korter (mõlemal korrusel köök pliidiga ning söögituba). Hindamisakti järgi elas A. Otto ise esimesel korrusel ning II korruse korter oli väljaüritav. Hoone on ehitatud puitsõrestik konstruktsioonis ning kaetud kivikatusega (neid materjale märgib ka 1931. aastal sõlmitud kindlustuspoliis ja hindamisakt). Krundi idapiirile oli kavandatud pesuköögiga abihoone. Tänapäevases asukohas enam abihoonet ei ole, inventeerimisjooniste ning maa-ameti kaardi järgi on abihoone rajatud krundi kirdenurka. Põhihoonel on horisontaal- ja vertikaallaudisega, kivikatus on tänapäevaks asendatud kiviprofiilis plekk-katusekattega, madal siledaks krohvitud vundament. Hoone idafassaadile on lisandunud ühekordne juurdeehitus ning läänefassaadile puitpostidel rõdu. Katusele on sümmeetriliselt paigaldatud kaks erisuuruses katuseakent. Hoonel on uued sobimatust materjalist aknad ning sobimatu välisilmega (ei järgi alget lahendust) välisüks.

Nõmme linnaosa üldplaneeringu koostamise raames on teostatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti tellimisel arhitektuuriajaloolised inventeerimised Nõmme hoonete kohta, mille tulemusel on Nõmme-Kase tn 10 elamu hinnatud 2008. a arhitektuurselt ja linnaehituslikult miljööväärtuslikuks. Miljööväärtuslik hoone on piirkonnale või ajastule tüüpiline hoone, mille väärtus väljendub eelkõige miljöös edasikandjana hoonete grupis.

13.07.2017.a esitatud projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovetakse laiendada Nõmme-Kase tn 10 kinnistul asuvat elamut üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Haldusmenetluse seaduse § 11 lg 1 punkti 3 kohaselt edastas amet projekteerimistingimuste eelnõu 29.09.2017. a digitaalse kirjaga projekteerimistingimuste taotlejale, Nõmme-Kase tn 10 omanikule ja

naaberkinnistute (Nõmme-Kase tn 8, Nõmme-Kase tn 12, Metsa tn 33a, Metsa tn 35) omanikele tutvumiseks. Määratud tähtaja jooksul arvamusi ei laekunud.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tulenevalt ülaltoodust annab Tallinna üldplaneering koosmõjus täpsustava vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringuga piisavad tingimused projekteerimistingimuste väljastamiseks. Samuti on taotletav ehitise laiendamine vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringus kehtestatud tingimustega kooskõlas ning ehitise laiendamine pole vastuolus ei Tallinna üldplaneeringu ega vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Seega on täidetud planeerimisseaduse § 125 lg 5 toodud eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone laiendamiseks detailplaneeringu kohustusega alal. Taotletav hoone laiendus jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse laiendada ühte hoonet, mis allpool antud tingimusi arvestades, sobitub nii mahuliselt kui otstarbalt ümbritsevasse keskkonda ning üldised kasutus- ja ehitustingimused ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused on määratud Tallinna üldplaneeringus koosmõjus vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

Arvestades, et on täidetud eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu kohustusega alal, siis on võimalik kohaldada projekteerimistingimuste menetlust, kui isikule vähem koormavat ja aeganõudvamat menetlust. 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 kvartalisse kuuluvate kinnistute omanike huve, kuna pooled kvartalisse kuuluvad kinnistud on Nõmme-Kase tn 10 kinnistu naaberkinnistud ning nende omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

Elamu laiendamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga, vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringuga ning piirkonna hoonestuslaadiga.

Koostada Tallinna linna ehitusmääruse § 25 nõuetekohane ehitusprojekt. Lähtudes asjaolust, et kinnistu jääb Tallinna üldplaneeringu ja vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasele miljööväärtuslikule hoonestusalale tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel järgida ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri, stiililist ja ajastulist mitmekesisust, hoonestuse üldist mastaapi, kavandatava juurdeehituse sobivust ümberehitatava hoone arhitektuuriga, kaugvaateid ja muud paigale iseloomulikku.

Hoonele võib kavandada mahuliselt ja arhitektuuriselt sobiva laienduse, mis ei moonuta olemasoleva hoone arhitektuurset ega terviklikku välisilmet. Elamu rekonstrueerimisel võtta aluseks hoone algne projekt, inventeerimisjoonised ja säilinud originaallahendus. Säilitada ja taastada maksimaalselt hoone fassaadide algne kujundus, arhitektuurised detailid, iseloomulikud materjalid ning avade algne suurus, paiknemine ja avatäidete välisilme. Puuduvad detailid taastada sobivate algupäraste analoogide eeskujul koopia. Juurdeehitus soovitavalt kavandada hoovipoolsele osale, nurkapidi liituvana või läänepoolsele otsafassaadile, viimase puhul tuleks kõne alla verandalik ühekordne maht, mille kohale võib kavandada rõdu.

Esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks arhitektuurne eskiis põhjendamaks kavandatud lahenduse sobivust. Eskiisi koosseisus esitada mõõtkavas joonised (asendiplaan geoalusel, vaated, lõiked, vajadusel tänavaruumi vaated) ning seletuskiri, kus kajastatakse kõik kavandatavad ehitustööd ja muudatused ning on esitatud argumenteeritult valitud ideelahenduse kirjeldus ja põhjendus esitatud lahenduse sobivuse osas. Joonistel eristada olemasolevad/säilitatavad, lammutatavad ja kavandatavad mahud, konstruktsioonid, kõrgused. Samuti lisada aktuaalsed fotod Nõmme-Kase tn 10 elamu kõikidest fassaadidest ja ümbritsevatest hoonetest koos aadressidega.

Ehituslike tingimuste seadmise eesmärk on võimalikult väheste muudatustega alles hoida Nõmme ajaloolise linnaosa miljöö ja säilitada või taastada sealne ajalooline hoonestus autentsel kujul. Olemasoleva ajaloolise põhihoone rekonstrueerimisel kvaliteetse lõpptulemuse saavutamiseks on oluline säilitada maksimaalselt algupärast substantsi, taastada hävinud detaile ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale. Ehitusprojekti koostamisel vastuvõetud Nõmme linnaosa üldplaneeringu

miljöölade üldiseid kaitse- ja kasutustingimusi. Miljööväärtusliku ala hoonestus peab väärtustama arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.

Projekti koostamisel arvestada järgmiste tingimustega:

1. Hoone kasutamise otstarve – elamu (kuni kolme korteriga).
2. Kinnistul – kinnistul olevat elamut võib laiendada. Lisaks elamule võivad kinnistul paikneda elamut teenindavad ehitised (abihoone/-d, piirded).
3. Nõmmel on põhihoone minimaalseks kauguseks eesaiast üldjuhul 5 m, kül- ja tagaaiast 6 m. Ehitusjoonte ja taga- ning külgaedade täpne ulatus uue hoone ehitamisel määrata lähtudes naaberkruntidel ja tänaval väljakujunenud ehitustavast, olemasoleva haljastuse väärtusest, tuleohutusnõuetest, naabrite privaatsusvajadusest ja püüdest vältida naaberkinnistute hooviala varjutamist otsese päikesevalguse eest.
Elamu laiendamisel naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m, teha koostööd naaberkinnistu omanikuga.
Vajadusel esitada linnaruumiline analüüs, millega põhjendatakse, et kavandatud ehitise paiknemine sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda.
4. Arvestades kvartali hoonestust, võib suurim lubatud ehitistealune pindala 2298 m² suurusel kinnistul kokku olla kuni 300 m².
Vajadusel esitada linnaruumiline analüüs, millega põhjendatakse, et kavandatud ehitise paiknemine ja kinnistu kõigi ehitiste hoonetealune pindala sobituvad piirkonna väljakujunenud keskkonda.
5. Elamu suurim lubatud korruselisus ja kõrgus: elamu võib olla kahe korruseline, arvestades piirkonna hoonestust. Lisaks võib vajadusel juurdeehitisele kavandada maa-aluse korruse. Katuseharja ja räästa tõstmine olemasoleva hoone osas ei ole lubatud, kuna see moonutaks oluliselt hoone välisilmet.
6. Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb kavandada hoonele mahuliselt ja arhitektuurselt sobiv juurdeehitis, mis arvestab ka piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri stiili, sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust aga ka naabrite privaatsusvajadust akende jms paigutusel. Rekonstrueeritav lahendus ei tohi moonutada hoone arhitektuurset ega terviklikku välisilmet.
Miljööväärtusliku hoone rekonstrueerimisel tuleb arvestada järgnevaga:
 - 6.1. Hoone sisemised plaanilahenduslikud muudatused on lubatud, kui need ei kahjusta hoone kandekonstruktsioone ning stabiilsust ja ei moonuta hoone välisilmet.
 - 6.2. Hoovipoolsele katuseosale on lubatud kavandada arhitektuurselt sobivaid katusevintskappe (katuseharjast, välisseinast, hoone külgedelt, neeludest tagasiastega, läbiva räästaga, ühepoolse pultkatusega), mis arvestavad hoone üldiste proportsioonidega.
 - 6.3. Katusekorruse ruumide valgustamiseks võib katusele kavandada sümmeetrilise paigutusega katuseaknad (tagasihoidliku suurusega [ühesuurus], ühes reas, plokistamata), mis arvestavad hoone üldiste proportsioonide ja akende rütmiga.
 - 6.4. Säilitada iseloomulik katusetüüp - viilkatus.
 - 6.5. Säilitada hoonele iseloomulik räästalahendus.
 - 6.6. Katusekattematerjaliks on sobiv katusekivi, valtsplekk või selle analoog koos katusepealsete tugevdatud valtsrennide, vihmaveetorudega ja muude katusetarvikutega.
 - 6.7. Korstnapitsid säilitada ajaloolisele hoonele sobiva kujuga ja viimistlusega (krohvitud, värvitud valgeks, servad katteplekiga).
 - 6.8. Säilitada või taastada hoone algupärane arhitektuurne välisilme detailideni, lähtuda säilinud algupärastest detailidest, arhiivandmetest ning sama ajastu analoogidest. Säilinud algupärased vooderdusdetailid jm välisilmet mõjutavad algupärased detailid restaureerida või võtta aluseks koopiadetailide tegemisel. Puuduvad detailid taastada sobivate algupäraste analoogide eeskujul koopiana. Uus horisontaalne ja vertikaalne voodrilaud kavandada siledaks hõõveldatud (järgida säilinud algupäraste vooderduse mõõte ja profiile).
 - 6.9. Säilitada iseloomulik katusetüüp - viilkatus. Räästalahendus osas tuleks valida algne lahendus - õhuke, seinaga täisnurga all liituv kinnine räästakast, räästad ülepööretega otsaseintele. Katusekattematerjalina on sobiv valtsplekk või selle analoog koos katusepealsete tugevdatud valtsrennide, vihmaveetorudega ja muude katusetarvikutega.
 - 6.10. Välisseinast eenduvaid rõdusid mitte kavandada, kuna need ei ole hoonetüübile iseloomulikud.

- 6.11. Hoone väljast lisasoojustamine kavandada hoonel tervikuna ja terviklahendusena. Väljast soojustamisel säilitada või taastada hooneosade proportsioonid, sokli, räästa ja teiste arhitektuursete detailide iseloomulik eenduvus viimistletud seinapinnast jms. Puitvoodriga hoonete aknad tuleb soojustamisega samaaegselt paigaldada fassaadipinnaga tasa, et hoonele ei moodustuks arhitektuurset sobimatuid välimisi aknapõski. Soojustamisel kasutada konstruktsioonile sobivaid soojustusmaterjale (sõrestikkonstruktsiooni täiteks sobivad puistevill, tselluvill, kivivillaplaadid, puitkarkassi väljast lisasoojustamiseks näiteks tuuletõkkeplaat või tuuletõkkeomadusega jäik kivivillaplaat). Sokli soojustamine kavandada terviklahendusena koos maa-aluse osaga ja vundamendi hüdroisoleerimisega. Sokkel kavandada kogu hoone perimeetril siledaks krohvitud ja värvitud.
- 6.12. Avatäited on lubatud puidust, hoonega sobiva suuruse, paigutuse, kujunduse, jaotuse, profiilide, avanemissuundadega, tuuleliistude- ja veeninaga. Sobimatust materjalist (plastik, metall) ning sobimatu välisilmega aknad ja välisüksed kavandada asendatavaks arhitektuurset sobivate puidust avatäidete vastu. Avatäidete asendamisel võtta kujunduse osas eeskju algsest projektist.
- 6.13. Ajaloolisele hoonele sobiva akna mõõtude ja välisilmega akent ei ole võimalik teostada kolmekordse klaaspaketiga. Kolmekordne pakett-klaas on väga raske, nõuab paksu raame ja prosse, mis jaksavad paketti kanda ning sellega seotult on akna klaasipind ajaloolise aknaga võrreldes väiksem. Kolmekordse klaaspakettakna tehnoloogia ei võimalda teostada ajaloolise hoone aknaga identseid kitsaid raame, profiile, raamiosade kaldeid ja peeneid klaasi läbivaid erikujulisi prosspulki, iseloomulikke puidust veeninasid jms mis on ajaloolise hoone aknale iseloomulikud. Kolmekordse klaaspaketiga aken näeb välja robustne ja lame, laia nähtavale jääva lengiosaga, laiade raamide ja prossidega, ilma profiilide, kallete ja profileeritud detailideta, veeninate lahendus on üldjuhul algsest oluliselt erinev. Aken sarnaneb välisilmelt plastikaknale ning seetõttu pole selline aken ajaloolistele hoonetele arhitektuurset sobiv.
- 6.14. Kavandada hoonele arhitektuurset sobiva kujundusega varikatused sepi-, metall- või puitkonstruktsioonis.
- 6.15. Uued välistrepid kavandada täisbetoonist, pae- või graniit-astmetega
- 6.16. Nõmmel on miljööaladel hoonete välisviimistluses lubatud traditsioonilised, kvaliteetsed, naturaalsed ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavad materjalid – krohv, sile fassaaditellis või puitlaudis, jms. Ümarpalgi, klombitud kivi, plekist või plastikust välisviimistluse, fassaadikatteplaatide, tsementkiudplaatide, plastakende, metalluste, katusekiviimitatsiooniga ja profileeritud katusepleki (trapetsprofiil), kärjekujuline ruberoidkate, rullmaterjalide (v.a lamekatused, madala kaldelised katused) ja bituumenkatete jms kasutamine ei ole Nõmmele omane ega lubatud.
- 6.17. Kavandada ajaloolisele hoonele sobiv värvilahendus, kasutades traditsioonilisi ja ajaloolise hoonega sobivaid värvitüüpe. Mitte kavandada värvilahendust, mis põhineb tumedal põhitoonil ja valgetel/valkjalatel piirdelaudadel kuna see ei ole meie kultuuriruumis Nõmme miljööalale iseloomulik.
- Puitdetailide välisvärvimiseks kasutada õlipõhist, katvat värvitüüpi. Õlipõhine värv kantakse peale õhemate kihtidena ning värvikulu on väiksem kui kaasaegsetel sünteetilistel värvidel ning värvi eluiga on oluliselt pikem kui sünteetilistel värvidel – värv püsib laudisel oluliselt paremini, sest värvikile hingab ja laseb veeauru läbi. Kui värv kuluma hakkab, koorub ta fassaadilt maha väiksemate osadena, moodustades iseloomuliku “krokodillinaha”. Samadel põhjustel – konstruktiivselt parem ja eksploatatsioonis püsivam – on krohvimisel soovitatav kasutada vähese tsemendisisaldusega lubikrohvi, soojustatud pindadel kasutada tugevdatud nn. paks-krohvisüsteemi ja lubi-tsementkrohvi.
- Krohvimisel kasutada vähese tsemendisisaldusega lubikrohvi, soojustatud pindadel kasutada tugevdatud nn. paks-krohvisüsteemi ja lubi-tsementkrohvi. Krohvipindade välisvärvimisel kasutada silikaatvärvi. Värvimisel erinevad värvikihid peavad nakkuma tugevasti aluse ja üksteise külge, järgida tuleb tootjapoolseid juhendeid välisvärvimiseks. Krohvimisel kasutada lubi- või vähese tsemendisisaldusega lubikrohvi, soojustatud pindadel kasutada tugevdatud nn. paks-krohvisüsteemi ja lubi-tsementkrohvi. Krohvipindade välisvärvimisel kasutada lubi- või silikaatvärvi.
- Krohvipindade välisvärvimisel on soovitatav kasutada silikaatvärvi.
- Hoone värvilahendusele lisada värvitoonide näidised värvikaardist ja värvitoonide koodid.

- 6.18. Kavandada meetmed hoones tervisliku sisekliima tagamiseks. Välisseinte ventilatsiooniavad kavandada tasapinnalised, sümmeetrilise paigutusega (väikesemõõtmelised neljakandilised ventilatsioonirestid, värvitud seinapinnaga sama tooni).
Eriosade põhi- või tööprojekti staadiumis koostatav kütte- ja ventilatsiooniosa tuleb ametiga täiendavalt kooskõlastada kui sellega kaasnevad muudatused hoone välisilmes, välisseintele ja / või katusele lisanduvad seadmed või nende välisosad.
- 6.19. Hoonete fassaadidele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte- jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid.
Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaaeldavas asukohta (sh mitte hoone peafassaadile) maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni), ühendustorud viia hoonesse läbi sokli.
Vaadatel tähistada seadmete ja ventilatsiooniavade asukohad.
- 6.20. Plaanidel / lõigetel eristada säilitatavad, lammutatavad ning juurde projekteeritavad konstruktsiooni osad.
- 6.21. Projekti vaadatel näidata ära ehitiste projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast ja planeeritav maapinna kõrgus. Lõikel märkida harja- ja räästakõrgused lisaks ka kõrgusena merepinnast (absoluutkõrgusena).
- 6.22. Eelprojekti esitada lisaks oluliste sõlmede ja detailide joonised M 1:20: räästa sõlmed, sokli sõlmed (soojustamise korral koos maa-aluse osaga), lõige akna ja välisukse paiknemise kohta välisseinas, lisanduvate detailide joonised, uute akende joonised, uute välisuste joonised koosvärvilahendusega, varikatused, piirded jms. Projekti koosseisus esitada insenertehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele.
7. Piirdeaia ja väravate uuendamisel või uute piirete kavandamisel järgida, et kavandatav lahendus on kinnistut, hoonet ja piirkonda arvestav. Piirdeaed ja väravad peavad olema ajaloolisesse asumisse sobiva paigutuse, kõrguse, materjali ja kujundusega – hõre puitlippaed, hekiga kombineeritud võrkaed, kruntide vaheline aed võib olla võrkaed. Piirdeaia ja väravate kavandamisel soovitame lähtuda algse projekti piirdeaia lahendusest. Tänavapoolsed piirdeaiaid peavad üldjuhul paiknema ühel joonel, piirdeaeda ja väravaid mitte kavandada kõrgemaks naaberkinnistute õigusliku alusega püstitatud piiretest. Üldjuhul võib kinnistute vahelised piirded kavandada kuni 1,5 m kõrged lihtsad puitlipp-piirded.
Kinnistut ümbritseva piirdeaia ja väravate värvitoon kavandada põhihoonega kokkusobiv ja piirkonda sobituv. Puitpindade välisvärvimisel kasutada katvat õlipõhist värvitüüpi. Kivipinnad krohvida siledaks. Krohvipindade viimistlemisel kasutada lubi-tsement või tsementkrohvi ja silikaatvärvi.
Eelprojekti esitada piirdeaia lahendus koos vundamendi ja väravate lahendusega.
8. Näidata juurdepääsu lahendus. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tagades hoone funktsioonile vastava normatiivse parkimiskohtade arvu.
9. Ehitusuuringute teostamiseks puudub vajadus.
10. Ehitustööde teostamisel ja haljastuse kavandamisel arvestada Tallinna Keskkonnaameti poolt koostatud keskkonnakaitse tingimusi (vt lisa 1).

Esitada situatsiooniskeem M1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M1:500 koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude (olemasolevad, likvideeritavad, projekteeritavad), maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. Asendiplaanil näidata ära kinnistut piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistul olevad ehitised (olemasolev(ad), rekonstrueeritav ja laiendatav), anda juurdepääsu, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus ning krundi tehnilised näitajad (krundi suurus, kõigi hoonete ehitistealune pindala, jms).

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Kommunaalametiga ning vajadusel tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Koostöö dokumenteerida ja esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusseadustiku § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise

seaduse §-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 ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile (https://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend-ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.pdf). Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Nõmme Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonnaametilt, Tallinna Kommunaalametilt ning vajadusel tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt haldusmenetluse seaduse § 11 lg 1 punkti 3 kohaselt naaberkinnistute omanikele.

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisaga 1 (Tallinna Keskkonnaameti poolt koostatud keskkonnakaitsetingimused) on ehitusprojekti kohustuslik osa.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Mari Suvi
detailplaneeringute teenistuse
Mustamäe, Kristiine, Nõmme osakonna juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Anni Martin
arhitekt, 640 4269
anni.martin@tallinnlv.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Anneli Jüristo
miljööalade peaspetsialist, 640 4739
anneli.juristo@tallinnlv.ee