

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Avalikult kasutatava tee laiendamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Asutuse registrikood 75014913

Taotluse andmed

Liik Projekteerimistingimuste taotlus

Number

Kuupäev 12.08.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr _____, ehitusseadustiku § 99 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 laiendada avalikult kasutatavat teed kinnistul, et rajada täiendav juurdepääsutee _____ kinnistule. 07.03.2025 antud ehitusloa nr _____ aluseks olnud ehitusprojektis kajastatud olemasolev juurdepääsutee säilib. Uus juurdepääsutee on vajalik ligipääsu tagamiseks vastavalt kinnistu notariaalsele kasutuskorrale _____ uuele majale (notariaalse kasutuskorra kohaselt _____). Kinnistu kasutuskorra kokkulepe lisatud projekteerimistingimuste taotlusele.

Kavandatavaga soovitakse kehtiva Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt rajada täiendav juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt väikeelamute alale (eraomand, 100% elumumaa).

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 ehitus või ehitamine puudutada.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lg-le 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Projekteerimistingimuste taotluse kohta küsiti arvamust taotluses esitatud mõjutatud kinnistute omanikelt (sh piirinaabitelt) ja asjaomastelt asutustelt. Kristiine Linnaosa Valitsus ja Tallinna

Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond andsid nõustuva seisukoha. Tallinna Linnaplaneerimise Amet loobus arvamuse avaldamisest.

kinnistuomanik (notariaalse kasutuskorra kohaselt) kinnistuomanikule saadeti kaasamiskutse koos materjalidega 02.09.2025 posti teel (tähitult) projekteerimistingimuste eelnõule arvamuse avaldamiseks. Kinnistuomanik andis nõustuva seisukoha 15.09.2025 Tallinn Keskkonna- ja Kommunaalametis kohapeal (nõusolek lisatud Ehitisregistrisse).

Kavandatav ehitis planeeritakse Tallinna linnale kuuluvale transpordimaa sihtotstarbega kinnistule ning kinnistule (eraomand, 100% elamumaa). Kavandatav ei too kaasa täiendavaid kitsendusi kinnistu piirinaabritele.

Projekteerimistingimused antakse rajatiste ehitusprojekti koostamiseks vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele ja sellele lisatud asendiskeemil näidatud asukohale: uute rajatiste maht ja olemasolevate rajatiste ümberehitamise vajadus selgitada välja projekteerimise käigus, kavandades terviklik lahendus.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

1. Projekti koostamisel lähtuda järgmistest strateegilistest dokumentidest: Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“, Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035, kehtiv 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 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“,
 - 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-juhendmaterjalid> ja <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/juhendid>
3. 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. Ehitusprojekti mahus esitada asendiplaan ja vajadusel tehnovõrkude koondiplaan, 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“.
5. Keskkonkakaitsetingimused:
 - 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. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi. Lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
 - 5.4. Tehnovõrkude projekteerimisel kavandada tehnovõrgud maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused vastavalt standardile EVS 843:2016. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid.
 - 5.4.1. Tehnovõrkude lahenduses arvestada ehitustöödeks vajaminevate kaevetööde ulatusega ja märkida asendiplaanile kaeviku tsoon.
 - 5.4.2. 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.
 - 5.5. 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.
 - 5.6. Juhul kui nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimist, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt samale kinnistule, arvestades vajadusel Tallinna Linnavolikogu 28.09.2011 määrusega nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.
 - 5.7. Tagada üldplaneeringujärgne haljastuse osakaal kinnistul (väikeelamute alal üldjuhul 40%), tuua välja vastav võrdlus. 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 sobivusest piirkonda.

6. Liikluskorralduslikud tingimused:
 - 6.1. Juurdepääsutee projekteerimisel linna maal arvestada sõidutee laiusena 3,5 m (Tallinna Linnavalitsuse 05.08.2025 määrus nr 35 „Tallinna tänavate projekteerimise ja ehitamise nõuded“).
 - 6.2. Tagada olemasoleva kergliiklustee jätk pidevana, st et autod sõidaksid üle kergliiklustee.
 - 6.3. Projekteerimisel arvestada Tallinna Transpordiameti tingimustega (vt lisa, esitatud 03.09.2025).
7. Ehitusprojektis lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
8. Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Sademevesi käidelda võimalikult suures ulatuses omal kinnistul, hajutades selle haljasalale või võimalusel immutades pinnasesse. Vältida sademevee valgumine tänavamaale ja naaberkinnistutele. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim.
9. Ehitusprojektiga tagada nõuetekohane valgustus.
10. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
11. 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 juhendada võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.
12. Ehitusloa taotlemisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
13. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:
 - Kristiine Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond;
 - tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;
 - kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.
14. Ehitusloa saamiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektroonseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

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: TTA tingimused

5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee