

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR x

*Digitaalse allkirjastamise kuupäev***Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Elektripaigaldise rajamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Asutuse registrikood	75014913
Ametniku nimi	Tiina Leetmaa
Ametniku ametinimetus	ehitusõiguse ja tegevuslubade teenusejuht

Taotluse andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	2411002/08573
Kuupäev	17.03.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78405:502:0580 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Kadaka tee 56a

78405:502:0147 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Kadaka tee T3

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/08573, ehitusseadustiku § 27 lg 1 ja § 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 rajada Kadaka tee 56a elektri tarbimiskoht. Kadaka tee 56a kinnistu liitumiseks keskpingel paigaldatakse jaotuspunkt AJ16679 (seest teenindatav jaotuspunkt üldpikkusega 4370 mm, üldlaiusega 3500 mm, kõrgusega 3725 mm). Jaotuspunkti toide lahendatakse sisselõikega olemasolevasse keskpingeakaablisse 128520 Kadaka tee T3 kinnistul. Kõik liitumised on kavandatud Elektrilevi OÜ võrku.

Alal kehtib alates 05.05.2005 Kadaka tee 56a, 56b, 60 ja Ehitajate tee 102, 104, 106, 108, 110c, 112 maa-ala detailplaneering (DP003910). Detailplaneeringu seletuskirja (lk 12) kohaselt on Kadaka tee 56a elektrivarustus lahendatud järgmiselt: "Olemasolevate tarbijate elektrivarustus baseerub alajaamadel nr.750 ja nr.1463 ning kinnistul Kadaka tee 56A "Kadaka Selver" hoonesse ehitatud alajaamal. 0,4kV liinid on ehitatud kaabelliinidena." Detailplaneeringuga kinnistu liitumist keskpingega ette nähtud ei ole. Taotleja selgituste kohaselt tuleks kehtiva detailplaneeringu järgi kasutada olemasolevaid madalpingekaableid, tarbimisvõimsuseks 400 kW. Kuna aga klient soovib liitumist keskpingel võimsusega 1000+1000=2000 kW, ei ole võimalik sellist võimsust tagada olemasolevate madalpinge ühenduste kaudu ning selline tehniline lahendus ei ole ka vastavuses kehtivaga detailplaneeringuga. Seega on vajalik kehtiva detailplaneeringu lahendust täpsustada.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg-le 1 ja selle punktidele 1-3 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimused olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

Eelnevat arvesse võttes ning lähtudes ehitusseadustiku § 27 lg 1 p-dest 1 ja 2 ning lg 4 p-st 5, otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise, mis viiakse vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 1 läbi avatud menetlusena.

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. Menetlusse kaasati mõjutatud kinnistu Kadaka tee 56a omanik OÜ Pintaro, kes tähtajaks arvamust ei avaldanud. Taotleja on edastanud kinnistuomaniku positiivse arvamuse e-posti teel (07.11.24 e-kiri).

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.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused:

Projekteerimistingimuste taotlus ja eelnõu Kadaka tee 56a elektrivarustuse rajamiseks oli avalikul väljapanekul Mustamäe Linnaosa Valitsuses ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti veebilehel ajavahemikus xx. kuni xx.xx.2025.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalik arutelu toimus xx.xx.2025 ruumides.

Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul esitatud arvamuste ja ettepanekute põhjal on koostatud koondtabel (lisa 1), mis on lisatud projekteerimistingimustele.

Projekteerimistingimused antakse rajatiste ehitusprojekti koostamiseks vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele, asukoha valikul arvestada punktiga 7: uute rajatiste maht ja olemasolevate rajatiste ümberehitamise vajadus selgitada välja projekteerimise käigus, kavandades terviklik lahendus. Jaotuspunkt projekteerida kinnistule visuaalselt ja tehniliselt sobivasse asukohta.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

1. Projekteerida vastavalt kehtivatele standarditele, juhenditele, määrustele ja teistele valdkonda reguleerivatele õigusaktidele.
2. Projekt koostada ja vormistada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti standarditele EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 lisale „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“, Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrusele nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“, Tallinna Linnavolikogu 03.11.2021 määrusele nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“, Tallinna Linnavolikogu

03.06.2021 määrusele nr 13 „Ehitusseadustikust tulenevate ülesannete delegeerimine ja Tallinna linna ehitusmääruse muutmise ning ettevõtlusvaldkonna määruste kehtetuks tunnistamine“, Tallinna Linnavolikogu 28.05.2020 määrusele nr 6 „Heakorra eeskiri“ ja Tallinna Kommunaalameti 19.11.2018 käskkirjale nr 97 „Teehoiutööde täiendavad nõuded“.

3. Asendiplaan ja vajadusel tehnovõrkude koondplaan 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“. Esitada ehitusprojekti mahus.
4. Arvestada piirkonda jäävate kehtestatud, vastuvõetud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Vajadusel teha koostööd koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektide projekterijatega. 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.
5. Keskkonnakaitselised tingimused:
 - 5.1. Teostada projekteeritavast tehnovõrgust 10 meetri raadiuses 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 võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada hinnangu teostaja poolt allkirjastatud dendroloogilise inventeerimise tervikmaterjalid.
 - 5.2. Mitte kavandada säilitatavate puude juurestiku kaitsealale tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Projekteeritavate tehnovõrkude lahenduses arvestada ehitustöödeks vajaminevate kaevetööde ulatusega ja märkida asendiplaanile kaeviku tsoon. Mitte kavandada kaeviku tsooni puude juurestiku kaitsealale.
 - 5.3. 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.
 - 5.4. Kavandada tehnovõrgud maksimaalsel määral kõvakatte alla, säilitada haljasalal olemasolevatele ja võimalusel projekteeritavatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused vastavalt standardile EVS 843:2016 ja Tallinna Linnavolikogu 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid.
 - 5.5. Käsitleda projektis ehitustööde-aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda 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. Projekteerimisel arvestada detailplaneeringujärgse haljastuse osakaalu tagamise võimalikkusega.
6. Jäätmekorralduse tingimused:
 - 6.1. Järgida ehitus- ja lammutusjätmete kogumise juhendmaterjali <https://www.tallinn.ee/et/keskkond/ehitusjaatmed>

6.2. Anda ülevaade ehitusel tekkivate jäätmete liigiti kogumisest Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) nõudeid arvestades. Tuua projektis välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

6.3. Batoon, asfalt ning muud ehitusjäätmel, sh pakend, elektrikaablite jäägid, tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse, vt www.tallinn.ee/ehitusjaatmed.

6.4. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine#karjrist-katendi-v>). Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine.

6.5. Kemikaalide, naftasaaduste, asbestiga saastunud pinnase või materjali, raudtee puitliiprite, maa-aluse mahuti vms leidmisel tuleb kohe teavitada Tallinna Strateegiakeskust (jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada.

7. Arvestada Mustamäe Linnaosa Valitsuse tingimustega:

7.1. Kavandatav jaotuspunkt paigutada Kadaka tee 56a kinnistu piires kõva kattega alale (soovitatavalt varjatumasse asukohta).

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 tehnoarajatiste kaitsevööndites võib teostada kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul. Tööde teostamisel juhinduda võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.

11. Ehitusteatise taotlemisel tuleb koos ehitusprojektiga 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:

- Mustamäe Linnaosa Valitsus, 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.

13. Ehitusteatise saamiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile elektroonseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

14. Kui ehitise kavandatakse linna maale või kui kavandatakse kinnisasja või selle osa määramist avalikuks kasutamiseks, sealhulgas tehnovõrkude ehitamiseks või rekonstrueerimiseks, tuleb enne ehitusteatise või -loa või kasutusteatise või -loa esitamist või taotlemist sõlmida leping kinnisasja või selle osa linnale omandamiseks või kinnisasjale linna kasuks piiratud asjaõiguse seadmiseks või linna maa koormamiseks või võõrandamiseks.

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.

Tiina Leetmaa
ehitusõiguse ja tegevuslubade teenusejuht

Sergei Koltsov
6164077 Sergei.Koltsov@tallinnlv.ee