

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR x

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

Avalikult kasutatava tee ümberehitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Asutuse registrikood 75014913

Taotluse andmed

Taotleja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Liik Projekteerimistingimuste taotlus

Number 2511002/14009

Kuupäev 14.08.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78406:611:3190 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Kakumäe tee 250

78401:101:5958 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Kakumäe tee 250a

78406:611:0111 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Kakumäe tee T6

78406:611:0166 Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Liivaranna tee

Kavandata võib vähesel määral ulatuda Kakumäe tee 240 kinnistule (üldkasutatav maa, eraomand).

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14009, 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 ümber ehitada avalikult kasutatav tee Kakumäe tipus. Eesmärk on rajada ühistranspordi ümberpööramise koht ja ala, kus bussidel oleks võimalik ka lühiajaliselt seista. Kavandata on vajalik Haabersti ning täpsemalt Kakumäe ühistranspordiliikluse paremaks korraldamiseks (Landi peatusest Kakumäe tipuni viiva ca 1,6 km pikkuse tee ääres elab ca 400 Tallinna elanikku). Kavandamisel tuleb arvestada kaldaerosiooni tingimustes projekteerimise ja ehitamisega. Kavandata võib vähesel määral ulatuda Kakumäe tee 240 kinnistule (üldkasutatav maa, eraomand).

Alal kehtib alates 26.06.1997 Aiandusühistu Rand detailplaneering (DP000790). 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.

Detailplaneeringu seletuskirja punkti 6 (lk 12-13) kohaselt toimib ühendus linna teiste rajoonidega Kakumäe tee kaudu, mida mööda liigub elanike ja suvitajate teenindamiseks autobuss. Kakumäe teele on detailplaneeringu kohaselt ette nähtud 6,0 m laiune asfalt-betoonkate, mis jääb maanteetüüpi, mille katte servas on 0,5 m laiune peenar, ühel pool teed säilitatakse ja renoveeritakse kraav ja ehitatakse

jalgratta-jalakäijate tee. Teisel pool teed on võimalus paigutada insenervõrgud. Perspektiivis on detailplaneeringu kohaselt praegune autobussi ringliiklus ümber elamute asendatud autobussilõpp-peatusega vastasküljel asuval maa-alal. Vältimaks väljakujunenud pinnavete süsteemi rikkumist ja tagamaks loodusmiljöö säilitamine, olemasolevaid teede kõrgusmärke detailplaneeringu kohaselt ei muudeta. Seega on kavandatud kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga.

Arvestades, et kavandatavaga kaasneb oluline avalik huvi, kuid haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele, otsustab pädev asutus vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 1 projekteerimistingimuste andmise tavamenetlusega, aga korraldab menetluse raames projekteerimistingimuste taotluse ja eelnõu avalikustamise ja viib läbi avaliku tutvustusürituse.

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 ehitist või ehitamine puudutada.

Projekteerimistingimuste taotluse kohta küsiti arvamust taotluses esitatud mõjutatud kinnistute omanikelt (sh piirinaabitelt) ja asjaomastelt asutustelt, kelle arvamused on lisatud ka arvamuste koondtabelisse (lisa 1). Kakumäe tee 240 kinnistu omanikud (3) tähtjaks arvamust ei avaldanud.

Kavandatav ehitist planeeritakse Tallinna linnale ja riigile kuuluvatele transpordimaa sihtotstarbega ja maatulundusmaa sihtotstarbega (Kakumäe tee 250) kinnistutele. Kavandatav võib vähesel määral ulatuda Kakumäe tee 240 kinnistule (üldkasutatav maa, eraomand), ehitusprojekt tuleb kooskõlastada kinnistu omanikega.

Avalikustamise ja avaliku tutvustusürituse tulemused:

Projekteerimistingimuste taotlus ja eelnõu ühistranspordi ümberpööramiseks oli avalikustatud Haabersti Linnaosa Valitsuses ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (edaspidi ka Amet) veebilehel ajavahemikus xx. kuni xx.xx.2025.

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

Amet kaalus esitatud ettepanekuid ja korrigeeris projekteerimistingimusi vastavalt esitatud ettepanekutele või andis põhjendused arvamusega arvestamata jätmise kohta. Amet saatis kõikidele arvamust esitanud isikutele projekteerimistingimuste lõpliku eelnõu koos arvamuste koondtabeliga (lisa 1) tutvumiseks.

Avalikustamisel ja avalikul tutvustusüritusel esitatud arvamuste ja ettepanekute põhjal koostatud koondtabel koos Ameti seisukohtadega on lisatud projekteerimistingimustele.

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 rattastrateegiaga 2018-2027, Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035, Kliimanutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030, kehtiv Haabersti 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 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 hooldusloa andmise kord",
 - Tallinna Linnavalitsuse 05.08.2025 määrus nr 35 „Tallinna tänavate projekteerimise ja ehitamise nõuded“,
 - Tallinna Kommunaalameti 19.11.2018 käskkirj 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 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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
5. Keskkonnakaitselised tingimused:
 - 5.1. Vastavalt kehtivale Aiandusühistu Rand detailplaneeringule (võimalusel) olemasoleva tee kõrgusmärke mitte muuta (detailplaneeringu seletuskiri lk 13).
 - 5.2. Töömaal on menetluses Kakumäe metsa kaitseala moodustamine. Tagasipöördekohta paigutamisel ning projekteerimisel tuleb lähtuda haljastuse inventeerimise tulemustest ning põhimõttest, et teemaa likvideeriks minimaalselt loodusliku taimkattega alasid.
 - 5.3. Teostada projektiga hõlmataval alal ja selle piirist 5 m ulatuses (sh vajadusel naaberkindistutel) Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse

inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandavat 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.

- 5.4. Arvestada, et töömaale jäävad III kategooria kaitsealused taimed (harilik ungrukold, KLO9349021). Rohttaimede inventuuri välitööd teostada ajal, kui kaitsealustele liikidele iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert.
- 5.5. Säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
- 5.6. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi. Lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
- 5.7. Tehnovõrkude projekteerimisel kavandada tehnovõrgud maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele ja võimalusel projekteeritavatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused. Mitte killustada kavandavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid. Tänavavalgustuse projekteerimisel arvestada puude võra ulatusega.
 - 5.7.1. Tehnovõrkude lahenduses arvestada ehitustöödeks vajaminevate kaevetööde ulatusega ja märkida asendiplaanile kaeviku tsoon.
 - 5.7.2 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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.
- 5.10. Kakumäe tee (Kakumäe tee T6) on tänavahaljastusega või tänavahaljastuse vajadusega tänav (vt ka Tallinna rohealade teemaplaneering). Vajadusel näha projekteerimisel ette terviklik tänavahaljastus, eraldades erinevatele liiklejagruppidele mõeldud liikumiskoridorid võimalusel mitmerindelise haljastusega. Esitada nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, pöõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv) ning istutus- ja hooldustöödele. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda sobivusest piirkonda. Kaasata projekteerimistöödesse volitatud vähemalt maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.

- 5.11. Ehitustegevus korraldada selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, samuti imbumine pinnasesse. Tagada kraavide ja tehnovõrkude pidev toimimine tööde ajal. Vältida pinnase sattumine kraavidesse ja truupide-torude suudmetesse.
6. Jäätmekorralduse tingimused:
- 6.1. Järgida ehitus- ja lammutusjäätmete kogumise juhendmaterjali <https://www.tallinn.ee/et/keskkond/ehitusjaatmed>
- 6.2. Kõik ehituse ja lammutuse käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda tekkekohal liigiti ning käidelda juhindudes Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetest (JHE, vastu võetud 09.03.2023).
- 6.3. Suure koguse väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevis-voi-katendi-kasutamine#karjrist-katendi-v>). Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine.
7. Linnaruumilised tingimused: Projekteerimisel teha lõpliku lahenduse väljatöötamisel koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga ja arvestada võimalusel lisas 3 esitatud tingimustega.
8. Liikluskorralduslikud tingimused: Projekteerimisel teha lõpliku lahenduse väljatöötamisel koostööd Tallinna Transpordiametiga ning arvestada üldiste tingimustega (vt lisa 2, esitatud 21.08.2025). Järgida Linnatänavate standardit EVS 843 ja Tallinna tänavaruumi juhendit.
9. Arvestada Maa- ja Ruumiameti (Kakumäe tee 250a) tingimustega: Kaasata Maa- ja Ruumiamet ehitusprojekti kooskõlastamiseks ehitusloa andmise menetlusse.
10. Arvestada Riigimetsa Majandamise Keskuse (Kakumäe tee 250) tingimustega:
- 10.1. Ehitusprojekt kooskõlastada Riigimetsa Majandamise Keskusega (kinnistu volitatud esindaja).
- 10.2. Rajatava taristu maa-ala tuleb taotleda omavalituse omandisse, sealhulgas ka praegu kinnistul Kakumäe tee 250 asuva kergliiklustee alune ala.
11. Arvestada projekteerimistingimustele lisatud arvamuste koondtabeliga lisa 1.
12. Ehitusprojekti lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
13. Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Välistada sademevee valgumine teemaalt tänavaga piirnevatele kinnistutele. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim.
14. Ehitusprojekti lahendada nõuetekohane tänavavalgustus.
15. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
16. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide töömaa-alasse jäävate tehnovõrkude kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Ehitustööd olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites võib teostada kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul. Tööde teostamisel juhendada võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.
17. Ehitusloa taotlemisel tuleb koos ehitusprojekti eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
18. Kaasata ehitusloa taotluse menetlusse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud ning arvamust avaldanud asutused/isikud.

19. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:

- Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Maa- ja Ruumiamet, Riigimetsa Majandamise Keskus, Tallinna Linnavaramet;
- tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;
- kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.

20. Ehitusloa saamiseks esitada ehtisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektroonseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.

21. Kui ehtis kavandatakse linna maale või kui kavandatakse kinnisasja või selle osa määramist avalikuks kasutamiseks, sealhulgas tehnovõrkude ehitamiseks või rekonstrueerimiseks, tuleb enne ehitusloa 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.

Merlin Laur
ehitusõiguste menetleja

Lisad: 1. Arvamuste koondtabel
2. TTA tingimused
3. TLPA ruumiloome tingimused

5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee