

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR x

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

Avalikult kasutatava tee rajamine ja ümberehitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Asutuse registrikood 75014913

Taotluse andmed

Liik Projekteerimistingimuste taotlus

Number 2311002/03682

Kuupäev 01.08.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78407:701:0384 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mustamäe tee 59a // Löwenruh park

78401:101:3854 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Vesipapi tänav

78401:101:0538 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Räägu tänav T1

78407:701:0068 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Kaarna tänav T1

78407:701:1232 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Kaarna tänav T2

78407:701:0056 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mänsaku tänav

78407:701:0703 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Vuti tänav T4

78407:701:1952 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Sõpruse pst 182

78401:101:0354 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Varese tänav

78407:701:7061 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Sõpruse pst 174

78407:701:0624 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Sõpruse pst 182a

78401:101:3286 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Lehe tänav T3

78407:701:0617 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Räägu tänav T3

78401:101:6881 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee 46 // Nõmme tee 70

78407:701:5080 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee 31

78407:701:0694 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Nõmme tee T4

78401:101:6882 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Nõmme tee T7

78407:701:0698 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Sule tänav T1

78407:701:0718 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee T9

78407:702:0101 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Lõokese tänav

78407:701:6831 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee T10

78401:101:4624 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Västriku tänav T3

78407:702:3360 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee 3

78407:702:3400 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Tondi tn 44

78407:702:0010 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Tondi tn 49

78407:701:0350 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Sõpruse puiestee T3

78407:701:0465 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mustamäe tee T4

78407:701:0446 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee T5

78407:701:0836 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee T7

78407:701:0818 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Mooni tänav T5
78407:701:0564 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee T4
78407:702:0136 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Käo tänav T3
78401:101:1294 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Tondi tänav T3
78407:701:0495 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee T3
78407:701:6061 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Sõpruse pst 155
78407:701:7001 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Sõpruse pst 178
78407:701:6071 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Linnu tee 49

Kui tööd peaksid olemasoleva lahendusega kokkuviiamiseks (nt mahasõidud) ulatuma kinnistutele, mis ei ole eelnevas nimekirjas välja toodud, kooskõlastatakse lahendus vastava kinnistu omanikuga.

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/03682, ehitusseadustiku § 27 lg 1 ja § 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 rekonstrueerida tänav, mille mahus rajatakse rattateed, rekonstrueeritakse kõnniteed, tänavavalgustus ja ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni taristu, korrastada kraavid ning vajadusel ehitada ümber tänava alla jäävad tehnovõrgud. Projekteerimistingimuste taotlusega on esitatud tänavaruumi skeem. Skeem kujutab illustratiivselt kavandatava lahenduse põhiliste elementide (kõnniteed, rattateed, sõidutee, kraav, haljastus) tüüpset paiknemist tänavaruumis. Skeemil ei ole näidatud olemasolevat säilitatavat kõrghaljastust, sest puude asukohad varieeruvad tänava ulatuses. Kõikide tänavaruumi elementide parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus pärast projekteerimiseks vajalike geodeetiliste, dendroloogiliste ja geotehniliste uuringute tegemist. Sõpruse pst ristmiku lahendamisel lähtutakse joonisel "Linnu tee_Sõpruse pst ristmiku skeem" (31.07.2025) kujutatud põhimõtetest.

Mustamäe tee-Linnu tee ristmikku ja Tondi tn-Linnu tee ristmikku käesolevate projekteerimistingimustega ei lahendata (lahendatakse eraldiseisvate projektidega, vastavalt Mustamäe tee ja Tondi tn rekonstrueerimise projektidega).

Alale jäävad järgmised detailplaneeringud (DP), mida projekteerimistingimuste alusel vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 p-le 7 täpsustatakse:

1. Mustamäe tee, Linnu tee, Algi ja Räägu tn vahelise maa-ala detailplaneering (DP002350, kehtiv alates 20.03.2003) - kõnnitee asukoha muutmine;
2. Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP038960, kehtiv alates 13.12.2017) - parempöörderaja kaotamine;
3. Sõpruse pst, Linnu tee, Hane tn ja Kajaka tn pikenduse vahelise maa-ala detailplaneering (DP001110, kehtiv alates 02.10.1997) ja Sõpruse pst, Linnu tee, Hane tn ja Kajaka tn pikenduse vahelise maa-ala detailplaneeringu osaline muudatus (DP002600, kehtiv alates 20.10.1999) - rattatee ja kõnnitee lisandumine;
4. Linnu tee, Käo ja Kajaka tänavate vahelise maa-ala detailplaneering (DP007460, kehtiv alates 17.05.2007) – DPga planeeritud juurdepääsutee kaotamine.

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.

Projekteerimistingimuste alusel kavandata on ehitusseadustiku lisa 1 mõistes ehitusloakohustuslik tegevus ning seda võib käsitleda kui olulise avaliku huviga rajatist, kuivõrd kavandata jääb Kristiine linnaosa ühele olulisele magistraaltänavale, millel on suur kasutajate hulk. Lisaks on eelnevalt teada, et rattateede ehitamise osas on üldjuhul suur avalik huvi.

Kavandata ehitist planeeritakse valdavalt Tallinna linnale kuuluvatele transpordimaa sihtotstarbega kinnistutele. Kehtiva Kristiine linnaosa üldplaneeringu põhijoonise kohaselt on tegemist olemasoleva magistraaltänavaga, millel on või millele on määratud tänavahaljastuse vajadus ning kuhu on planeeritud perspektiivsed kergliiklusteed. Seega on kavandata kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning ka Tallinna arengustrateegiaga „Tallinn 2035“, mille üheks eesmärgiks on edendada säästlikku liikumist ning luua head kergliiklusühendused, suurendades seeläbi aktiivsete liikumisviiside osakaalu ja soodustades tervislikke eluviise.

Eelnevat arvesse võttes ning lähtudes ehitusseadustiku § 27 lg 1 p-st 1 ning lg 4 p-st 7, 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 ehitist 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 (sh piirinaabitelt) ja asjaomastelt asutustelt, kelle arvamused on lisatud arvamuste koondtabelisse (lisa 1). Haridus- ja Teadusministeerium (Sõpruse pst 182 riigivara valitseja) andis nõustuva seisukoha. OÜ Astlanda Invest (Vesipapi tänav), Tallinna Tööstushariduskeskus (Sõpruse pst 182 volitatud asutus), AS Tagabergi Kinnisvara (Sõpruse pst 174), Jalgpalliklubi FCF Jalgpallikool (Linnu tee T10), Canray Investeeringud OÜ (Tondi tn 49), MTÜ Kotka Staadion (Käo tn 43 // Linnu tee 11 hoonestusõigus), Linnu tee 46 // Nõmme tee 70, Linnu tee 3 ja Tondi tn 44 korteriühistud ning Linnu tee 31 kinnistu omanikud (2) tähtjaks arvamust ei avaldanud.

Neste Eesti Aktsiaselts (Sõpruse pst 155, Sõpruse pst 178, Linnu tee 49) ei nõustunud kavandata (vt lisa 1). Taotleja korrigeeris 31.07.2025 tagasisidest lähtuvalt taotlust, et võimalikult vähe koormata eraomandis olevaid kinnistuid. Menetleva asutuse vastused ja selgitused on leitavad lisast 1.

Kavandata ehitist planeeritakse valdavalt Tallinna linnale kuuluvatele transpordimaa sihtotstarbega kinnistutele. 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 Linnu tee rekonstrueerimiseks oli avalikul väljapanekul Kristiine Linnaosa Valitsuses ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (edaspidi ka Amet) veebilehel ajavahemikus xx. kuni xx.xx.2025.

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.

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

Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul esitatud arvamuste ja ettepanekute põhjal koostatud koondtabel koos Ameti seisukohtadega on lisatud projekteerimistingimustele.

või

Avaliku väljapanekul ühtegi arvamust või vastuväidet ei esitatud, mistõttu vastavalt haldusmenetluse seaduse § 50 lg-tele 2 ja 3 otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise avalikku arutelu korraldamata.

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, Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030, kehtiv Kristiine 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 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-juhendamaterjalid> ja <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/juhendid>

- 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.
- 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 teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“.
- Võimalusel mahutada kõik rajatised teemaale, tagada vajalikud juurdepääsuteed nõuetekohaste laiustega.
- Keskkonnakaitselised tingimused:
 - Teostada projektiga hõlmataval alal ja selle piirist 5 meetri ulatuses (sh vajadusel 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 ja väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud vastavat kvalifikatsiooni omava töö teostaja poolt.
 - Säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
 - Lahendus projekteerida olemasolevat keskkonda säästvalt, säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Juhul kui seda ei ole võimalik vältida, esitada kohapõhised lõiked ja selgitused, kuidas juurestiku kaitsealale kavandatud kaevetööde käigus puude kasvutingimusi ei kahjustata.
 - Tehnovõrgud kavandada maksimaalses ulatuses kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele ja võimalusel projekteeritavatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused. Tänavavalgustuse projekteerimisel arvestada olemasolevate puude võra ulatusega.
 - Käsitleda projektis ehitustööde-aegeid 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.
 - 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 projektalale.

- 6.7. Linnu tee on vastavalt Kristiine linnaosa üldplaneeringule tänavahaljastuse vajadusega. Näha ette terviklik tänavahaljastus, võimalusel eraldada erinevatele liiklejagruppidele mõeldud liikumiskoridorid mitmerindelise haljastusega. Lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ ja standardist EVS 843:2016. Esitada nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv) ning istutus- ja hooldustöödele. Kaasata projekteerimistöödesse volitatud vähemalt maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.
- 6.8. Projekteeritav valgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega, mis tuleb tuua välja seletuskirjas. Arvestada lähedal asuvates elamutes valgusreostuse tekkimise võimalusega. Valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardile EVS-EN 62471:2008 ja valgustustugevus vastama valgustuse standardi EVS-EN 12464-2:2025, pimedal ajal reguleeritakse valgustugevus mõistliku miinimumini. Lubatud välisvalgustuslahenduse maksimaalne valgusvärvsus on 3000 K.
- 6.9. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Kirjeldada seletuskirjas liiklusest tuleneva vibratsiooni ja müra leevendusmeetmeid.
- 6.10. Ehitustööde ajal tuleb kinni pidada kehtestatud müratasemetest, lähtudes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid". Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatu, siis tuleb ehitustöid teostada päevasel ajal (soovitavalt tööpäeviti 09.00-18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikul 21.00-07.00). Mürarikaste tööde alguse aegadest ja kestvusest tuleb teavitada lähedal asuvaid elanikke.
- 6.11. Ehitusaegse vibratsiooni mõju leevendamiseks tuleb kinni pidada kehtivast sotsiaalministri 17.05.2002. a määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.
- 6.12. Looduspõhised sademeveelahendused kraavides kavandada selliselt, et oleks võimalik haljastusprojektis projekteerida elustikusõbralike taimedega istutusalasid.
- 6.13. Projekteerimisel vältida püstloodis nõlvadega kraave. Kraavide nõlvad projekteerida vähemalt ühest küljest või lõigust laugena, et väikeloomad pääseksid kraavist välja.
- 6.14. 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.
- 6.15. Kaeve- ja ehitustöödel reostustunnustega pinnase ilmnemisel võtta sellest pinnaseproov ja piirarvu ületava reostuse korral asendada reostunud pinnas puhta täitepinnasega. Reostunud pinnase kokku kogumine ja äravedu tuleb tellida vastavat keskkonnaluba omavalt ettevõttelt. Juhtumist teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit.
7. Jäätmekorralduse tingimused:
- 7.1. Projekteeritavad prügikastid peavad olema 3-sektsioonilised, märgistustega ning pealtsuletavad (segaolme, pakend, biojäätmekastid), et tagada liiklejatele liigiti kogumise võimalused ja edendada teadlikkust liigiti kogumise vajalikkuse osas.
- 7.2. Käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, Tallinna Linnavalikogu 09.03.2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades.
- 7.3. Jäätmed ja pinnas tuleb käitlemiseks anda vastava keskkonnakaitseluba omavale käitlejale (https://kotkas.envir.ee/permits/public_index). Ehitusjäätmekogumist on keelatud panna

segaolmemahutisse (Tallinna jäätmehoolduseeskiri § 7 lg 7 p 8). Esitada dokumentatsioon, mis tõendab jäätmete ja pinnase nõuetekohast käitlemist (JHE, § 42 lg 3 p 4).

8. Linnaruumilised tingimused: Projekteerimisel teha lõpliku lahenduse väljatöötamisel koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga ja arvestada võimalusel lisas 2 esitatud tingimustega.
9. Liikluskorralduslikud tingimused:
 - 9.1. Rajada lisavalgustusega ülekäigurajad. Kasutada liikluskorraldusvahendeid vastavalt standardite EVS 613:2023 ja EVS 614:2022 nõuetele.
 - 9.2. Projekteerimisel teha koostööd ja projekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga.
10. Muinsuskaitse tingimused:
 - 10.1. Kajastada projekti seletuskirjas: Linnu tee Tondi tänava ja Mustamäe tee poolses otsas ei ole arheoloogilised leiud välistatud. Eriti Tondi tänava pool, mis oli ajalooline Pärnu maantee ja kus praegusel Tondi tn 42 krundil paiknes kõrts ja suvemõis. Võimalike leidude korral teavitada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna arheoloogi (vastavalt muinsuskaitse seaduse § 31 lg 1).
 - 10.2. Säilitada ja restaureerida Sprinckitali mõisa (Tondi tn 42, kultuurimälestiste registri nr 8823) esine ka hetkel kõnniteele jääv paemüür ning samuti krundi edelapiiril paiknev ajalooline paemüür. Mõlemad müürid paiknevad Tallinna linna transpordimaal.
11. Arvestada Kristiine Linnaosa Valitsuse tingimustega: Kullo Keskuse projekteerimisel on arvestatud veoautode (sadulveok ja poolhaagis) väljasõiduga Algi tänavale. Väliürituste jaoks tagada suurte autode (poolhaagisega) läbipääs (tavaliselt sisse Mustamäe teelt ja väljasõit Algi tänava kaudu Linnu tee suunas). Tagada vajalikud pöörderaadiused.
12. Arvestada Keskkonnaameti tingimustega (17.02.2025 kiri nr 6-2/25/2470-2):
 - 12.1. Keskkonnaamet on seisukohal, et taotlusega hõlmatud ehitustöid saab projekteerida üksnes siis, kui ehitustegevusega ei kahjustu Löwenruh' pargi kaitse-eesmärgid. Taotlusele lisatud asendiskeemi kohaselt on kõnnitee kate (asfaltbetoon/sillutis/sõelmed) projekteeritud Löwenruh' pargiga vahetult külgnevale alale ehk väljaspoole pargi territooriumit. Mustamäe tee poolsesse pargi serva on kavandatud madal hekk ($h \leq 0,4$ meetrit). Projekti seletuskirjas ei ole välja toodud meetmeid kaitsealuse pargi territooriumile jäävate puude kaitseks. Viidatud on, et olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust peab võimalikult palju säilitama ning järgnevas projekteerimise etapis, kui on teostatud geodeetiline mõõdistus ja dendroloogiline uuring, tuleb plaanilahendust võimalusel korrigeerida, lähtudes väärtuslikest puudest.
 - 12.2. Projekti seletuskirjas tuleb viidata kaitsealuse pargi kaitsekorrale, milles sätestatud tingimustest peetakse kinni projekteerimisel ning ehitustööde vältel.
 - 12.3. Puude tüvede, juurte ja võrastiku ning haljasalade kahjustamine on keelatud.
 - 12.4. Puude juurestiku kaitsealal tuleb teostada kaevetööd käsitsi või kinnisel meetodil – läbi ei tohi kaevata ega kahjustada jämedamaid kui 20 mm läbimõõduga juuri ega ankurjuuri.
 - 12.5. Puu võraraadiuses tuleb vältida tehnikaga pinnase kinni tallamist ja ehitusmaterjalide ladustamist.
 - 12.6. Puude ja põõsaste raie on lubatud vaid Keskkonnaameti kirjalikul nõusolekul, vastava taotluse alusel.
 - 12.7. Heki projekteerimine on lubatud üksnes juhul, kui sellega ei kaasne pargi väärtusliku puistu kahjustumine.
 - 12.8. Mürarikkad tööd tuleb kavandada väljaspool lindude pesitsusperioodi (15.04-30.06).

13. Arvestada Maa- ja Ruumiameti (Käo tn 43 // Linnu tee 11, Linnu tee 5) tingimustega: Edastada valminud projekt(id) Maa- ja Ruumiametile ja hoonestusõiguse omajale (MTÜ Kotka Staadion) tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks.
14. Arvestada projekteerimistingimustele lisatud arvamuste koondtabeliga lisa 1.
15. Kavandatavale alale jäävad kohaliku võrgu geodeetilised märgid, mis tuleb säilitada. Kaevetööde teostamisel geodeetilise punkti kaitsetsoonis tuleb tellida punkti kontrollmõõtmine. Juhul kui geodeetilisi punkte ei ole võimalik säilitada või kui punkt hävineb, tuleb tellida selle taastamine. Taastamiseks ja kontrollmõõtmiseks tuleb ehituse töövõtjal tellida vastav töö maamöödufirmalt, kus töö teostab vastavat kutsestandardit omav geodeesiainsener.
16. Ehitusprojekti lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
17. Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Vältida sademevee valgumine teemaalt tänavaga piirnevatele kinnistutele. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim.
18. Ehitusprojekti lahendada nõuetekohane tänavavalgustus.
19. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
20. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide töömaa-allasse jäävate tehnovõrkude kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Ehitustöid olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites võib teostada kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul. Tööde teostamisel juhinduda võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.
21. Ehitusloa taotlemisel tuleb koos ehitusprojekti eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
22. Kaasata ehitusloa taotluse menetlusse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud ning arvamust avaldanud asutused/isikud.
23. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:
 - Kristiine Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnaplaneerimise Amet (sh muinsuskaitse osakond), Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Keskkonnaamet, Maa- ja Ruumiamet, MTÜ Kotka Staadion;
 - tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;
 - kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.
24. Ehitusloa saamiseks esitada ehisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektroonseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.
25. Kui ehitus 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.

Merlin Laur
ehitusõiguste menetleja

Lisad: 1. Arvamuste koondtabel
2. TLPA tingimused

5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee