

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR 2511802/04919

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Avalikult kasutatava tee ümberehitamine, elektripaigaldise rajamine, avaliku kasutusega spordi- ja puhkerajatise rajamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Asutuse registrikood 75014913

Taotluse andmed

Liik Projekteerimistingimuste taotlus
Number 2411002/05591
Kuupäev 24.04.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78405:501:3080 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 14
78405:501:3550 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 22
78405:501:4320 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 24a
78405:501:0198 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 24b
78405:501:0122 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 2a
78405:501:0127 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 3a // Akadeemia tee T1
78405:501:2700 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 4
78405:501:1900 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 4a
78405:501:3300 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 6
78405:501:0194 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Akadeemia tee 6a
78405:501:0097 Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Ehitajate tee T3

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/05591, ehitusseadustiku § 26 lg 1 ja 2, § 83 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 planeeritakse terviklikult ümber kujundada hoonetevaheline ruum, rajades spordi- ja puhkerajatised, kasvuhooned jms ning uue tänavavalgustuse. Kavandatav hõlmab ka Akadeemia tee ja Ehitajate tee vahelise kvartali sisetänavaid, mh nähakse ette Akadeemia teelt juurdepääsude sulgemine (sh vähene avalike parkimiskohtade ümberehitus) ning paigutatakse vähesel määral ümber olemasolevad teed ja trassid (soojus, vesi ja kanalisatsioon).

Suletakse kõik 4 juurdepääsuteed Akadeemia teelt. Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud asendiplaanil on näidatud 3 juurdepääsutee sulgemine – lahendust korrigeeritakse vastavalt projekteerimise käigus, mil täpsustub lõplik lahendus. Ühe juurdepääsu jätmine avatuks on Tallinna Transpordiameti hinnangul selgelt kõige halvem variant, mistõttu sellest alternatiivist loobuti ka

ajutise liikluskorralduse muudatuse läbiviimisel. **Ringmajanduspunkte (taotlusega esitatud asendiplaanil punkt 16) Akadeemia tee 10 ja Ehitajate tee 23b kinnistutele ei rajata.**

Tallinna linna eestvedamisel on koostamisel Euroopa Liidu poolt rahastatud SOFTacademy projekt, mille raames rekonstrueeritakse neli korterelamut (Akadeemia tee 4, 6, 14 ja 22 kinnistutel) ja kujundatakse ümber nende vaheline väliala linna maal ja vähesel määral ka majadega hõlmatud kinnistutel. Väliruumi lahenduse eesmärk on parandada õueala välisilmet, kvartalisisest elukvaliteeti ja rikastada piirkonna avalikku ruumi.

Kavandatav planeeritakse suures osas Tallinna linnale kuuluvatele üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutele. Alal kehtiv detailplaneering puudub. Kehtiva Mustamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt jääb kavandatav avatud hoonetevahelise ruumiga korruselamumaale, kus hoonetevaheline ruum on mõeldud ühistegevuseks, haljasaladeks, mänguplatsideks, mh peab tagatud olema kergliiklusteede ligipääs. Alale on ette nähtud elamisega seotud ehitised (garaažid, autovarjualused, jalgrattahoidlad, ühistegevusega seotud ehitised jne). Vähesel määral ulatub kavandatav üldkasutatavale rohealale (osa Akadeemia tee 2a kinnistust, üldkasutatav maa), mis võib sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi (üldplaneeringu seletuskiri lk 29 p 1.1.17).

Kehtiva Mustamäe linnaosa üldplaneeringu üldeesmärkideks on elamiskvaliteedi paranemine hoonetevahelise linnaruumi korrastamise teel, olemasolevate terviklike rohealade säilimise tagamine ja nende omavaheline ühendamine rohealade süsteemiks (siinkohal saab arvestada ka hoonetevahelise haljastusega), mikrorajoone läbiva mootorsõidukiliikluse vähendamine ja mikrorajooni sisese parkimise ümberkorraldamine hoonetevahelise ruumi kvaliteedi parandamiseks jne (üldplaneeringu seletuskiri lk 5-6, vt ka ruumilise arengu põhisuunad lk 17-18). Üldplaneeringu linnaruumi väärtuste kaardi kohaselt nähakse kavandatava asukohas linnaruumi väärtusena stiilse tervikliku mikrorajooni loomist.

Planeerimisseaduse § 125 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringuga on määratletud põhiliste detailplaneeringute koostamise vajadus avalike huvide tagamiseks (üldplaneeringu seletuskiri lk 3 ja p 1.2 lk 66). Üldplaneeringust leiab näiteid, millistel juhtudel oleks detailsem planeerimine vajalik: üldplaneeringu autoliikluse ja parkimise kaardi kohaselt on tegemist alaga, kus siseteede asukoht ja parkimiskohtade arv määratakse hoonetevahelise avaliku ruumi planeeringutega; üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.1.4 (lk 35) kohaselt on hoonetevahelise avaliku ruumi korrastamisel vajalik detailsemate planeeringute kaudu likvideerida läbisõidud elamutevahelistest sisehoovidest nii palju kui võimalik. Samas jätab üldplaneering võimaluse koostada detailplaneeringuid elurajoonide sisekvartalitele koostöös korteriühistutega vastavalt võimalustele (üldplaneeringu seletuskiri p 1.2.3 lk 66) ehk detailplaneeringute koostamine pole ilmtingimata kohustuslik. Sellest lähtuvalt ei ole antud juhul ka planeerimisseaduse § 125 lg 2 asjakohane. Üldplaneeringu kohaselt soodustavad linnaosa arendamist ka projektid, nt linnaosa korruselamute õuealade uuringud ja arenguprojektid, mille eesmärk on hoonetevahelise avaliku ruumi elavdamise kaudu linnaosa atraktiivsuse tõstmine (üldplaneeringu seletuskiri p 1.3 lk 67), mida oleks võimalik kavandada projekteerimistingimuste alusel (ehitusseadustik § 26 lg 1 ja 2).

Kavandatavaga ei muudeta tänavate, siseteede ega parkimiskohtade põhimõttelist asukohta, vaid suletakse juurdepääsud Akadeemia teelt, mis on eeskätt liikluskorralduslik muudatus ja vajalik liiklusohutuse tagamiseks õuealal, ning vähendatakse mõningal määral parkimiskohtade arvu.

Kehtiva üldplaneeringu eesmärkide ja põhimõtete kohaselt on hoonetevahelise avaliku ruumi korrastamisel vajalik likvideerida läbisõite elamutevahelistest sisehoovidest nii palju kui võimalik (üldplaneeringu seletuskiri p 3.1.4 lk 35) ja ümber korraldada mikrorajooni sisene parkimine hoonetevahelise ruumi kvaliteedi parandamiseks (üldplaneeringu seletuskiri p 4.1 lk 6). Kavandatav tuleb rajada, arvestades üldplaneeringus sätestatud tingimusi. I mikrorajooni kasutus- ja ehitustingimused on välja toodud üldplaneeringu seletuskirja lk-del 43 ja 57. Lisaks on üldplaneeringu seletuskirja punktis 1.1.3 (lk 28) välja toodud tingimused detailplaneeringute koostamiseks, mida võib osaliselt käsitleda kui üldplaneeringus sätestatud ehituslikke tingimusi.

Hindamaks juurdepääsude sulgemisega seotud mõju liikluse toimimisele, teostati taotleja poolt koostöös Tallinna Transpordiametiga projekteerimistingimuste menetluse ajal, ajavahemikul 19.05-08.06.25 liiklusuuringud, mille raames suleti ajutiselt kõik 4 juurdepääsuteed Akadeemia teelt. Ajutine liikluskorralduse muudatus andis infot liiklusvoogude võimaliku muutuse kohta - olulist muutust ei täheldatud, pigem oli märgata liikluse vähenemist. Liiklusuuringu tulemusi ja järeldusi tutvustatakse täpsemalt ehitusprojekti lahenduse tutvustusüritusel. Tuginedes projektiga kavandatava liikluskorralduse ajutise rakendamise perioodil teostatud vaatlustele, on Tallinna Transpordiamet seisukohal, et lahenduse rakendamine parandab liiklusohutust, vähendab läbisõiduliiklust ning loob turvalisema ja rahulikuma elukeskkonna piirkonna elanikele. Liikluskorralduse muudatus on põhjendatud, asjakohane ning liiklusohutuse seisukohast vajalik. Samuti on kavandatav muudatus kooskõlas arengustrateegia „Tallinn 2035“ eesmärkidega.

Kavandatavaga väheneb parkimiskohtade arv mõningal määral. Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“ üheks eesmärgiks on läbi linnaplaneerimise aidata kujundada hoove eriilmelisemaks ning mõelda läbi parkimiskorraldus selliselt, et õued oleksid inimestele, mitte autodele (nt vähendades maapealsete parkimiskohtade osakaalu hoovialadel on võimalik võtta linnaruumi kasutusele väljakute, rohe- või rekreatsioonialadena vm) (vt <https://strateegia.tallinn.ee/> sihid "Kodu, mis algab tänavast" ja "Sõbralik linnaruum"). Üldplaneeringujärgne normatiivne vajadus on 0,7 autot korteri kohta mikrorajoonide kaupa. Kuna nimetatud andmed on antud mikrorajooni täpsusega, tuleb üldplaneeringu kontekstis projekteerimistingimuste taotlusega hõlmatud ala vaadelda samuti osana mikrorajoonist. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 3.1.6 (lk 35-36) ei käsitle normatiivset vajadust (0,7 autot korteri kohta) kuidagi kohustusliku eesmärgina. Samas punktis on veel kirjas, et „Arvutuste järgi on tänane (st 2006. a.) normatiivne vajadus kaetud, kuid ületatud on eluõuede füüsiline mahutavus. Olevat maakasutust analüüsides võib väita, et elamute lähedusse saab parkida maksimaalselt 2/3 normatiivsest autode hulgast.“ //...//, „Tagamaks parkimiskohtade arvu tulevikus selliselt, et eluõuedes uste ees ei pargi autosid üle füüsilise mahutavuse on vajalik erinevates asukohtades (tasulised parklad, parkimismajad, garaažikatused, äriparklate kasutamine öösel) rajada lisaparkimisvõimalused ca 3000 sõiduautole.“

Mustamäe linnaosa paneelkorruselamute alale on iseloomulik, et enamik parkimiskohti asuvad linnale kuuluvatel kinnistutel, on avalikud ning ei ole konkreetset ühegi elamuga seotud. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.2 (lk 24) kohaselt tuleb elurajoonisest parkimist korraldada teadmises, et normatiivselt vajalikud parkimiskohad ei mahu elurajoonidesse. Üldplaneeringu rakendamise abinõu kohaselt on üldplaneeringu eesmärgiks autode parkimise vähendamine mikrorajoonides (üldplaneeringu seletuskiri p 4.3 lk 71). Lahendusena näeb üldplaneering ette kohaliku omavalitsuse ja eraomanikest maaomanike koostööna täiendavate parkimisalade või parkhoonete rajamist mikrorajooni perimeetril (vt üldplaneeringu seletuskiri p 4.2 lk 24, p 3.1.6 lk 36).

Arvestades üldplaneeringu kehtestamise aega (2006. a.), siis viimase 19 aasta jooksul on I mikrorajoonis toimunud mitmeid muudatusi, millest olulisima näitena võib välja tuua mikrorajooni keskele, Akadeemia tee 30a kinnistul asunud staadioni asemele 200-kohalise parkla rajamise. Kuigi projekteerimistingimustega hõlmatud alal mõningal määral parkimiskohtade arv väheneb, siis on kogu I mikrorajoonis tervikuna parkimiskohtade arv üldplaneeringu koostamise ajaga võrreldes pigem suurenenud.

Tallinna Linnavolikogu on 17.09.2020 vastu võtnud otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“, mille lisa 1 kohaselt lähtutakse parkimiskohtade arvu (korterite kohta) määramisel otsuses sätestatud normidest uute ehitiste püstitamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel (vt otsuse lisa 1 p 1). Kavandatavaga uusi hooneid ei rajata ning olemasolevate hoonete laiendusega (nt lifti rajamine) ei muudeta korterite arvu, millest lähtuvalt ei ole otsus antud juhul asjakohane (vt ka otsuse lisa 1 p 9).

Avalik linnaruum on dünaamiline ja avalikus ruumis olev liikluskorraldus võib muutuda. Elamutevahelise avaliku ruumi detailsemal läbilahendamisel on oluline ümbruskonna elanike valik ning parkimise korraldamise võimalused mikrorajoonide sees sõltuvad eelkõige elanike vahelistest kokkulepetest, arvestades ühtlasi, et ressursi piiratud tõttu ei ole kõigi soovide rahuldamine võimalik (vt üldplaneeringu seletuskiri p 7.1 lk 60). Taotleja on juba enne projekteerimistingimuste taotluse esitamist, st menetlusele eelnevalt ja/või menetluse ajal teinud palju selgitustööd ja läbi viinud mitmeid koosloomeüritusi (vt ka allpool „Menetluse käik“), mh on taotleja teinud kavandatavasse tagasisidet arvesse võttes mitmeid muudatusi, et arvestada võimalikult paljude arvamustega ning leida parimad lahendusvariandid. Kõik kaasamiskutsed edastati äriregistrijärgsetele e-posti aadressidele, avalikud teavitused tehti ka Facebookis ja projekti veebilehel. Kavandatavast otseselt mõjutatud kinnistute omanikud on käesolevas menetluses esitatud lahendusega nõustunud, sh eelistanud parkimise ümberkorraldamist hoonetevahelise ruumi kvaliteedi tõstmiseks.

Eelnevast lähtuvalt on kavandatav kooskõlas kehtivas üldplaneeringus sätestatuga. Võttes arvesse kavandatavaid töid, sh tööde teostamise mahtu ja ulatust, on toimingute eesmärgipärasust ja efektiivsust arvestades mõistlik kavandatav lahendada hoonetevahelise avaliku ruumi arenguprojektiga, millele antakse projekteerimistingimused, mitte detailplaneeringuga.

Kavandatav on kooskõlas arengustrategia „Tallinn 2035“ strateegiliste sihtidega, panustades suurel määral strateegiliste sihtide „Kodu, mis algab tänavast“ ja „Sõbralik linnaruum“ saavutamisse, aga ka strateegiliste sihtide „Roheline pööre“, „Terve Tallinn liigub“, „Heatahtlik kogukond“ ja „Loov maailmalinn“ saavutamisse.

Projekteerimistingimuste eesmärk on eelkõige panna paika ehitise asukoht katastriüksuste täpsustusega, selgitada välja kitsendused ja täiendavate uuringute vajadus ning sõnastada tingimused ehitusprojekti koostamiseks. Kavandatavaga on kaasnenud suur huvi kohalike elanike poolt, kes elavad projektialal või selle mõjualas, kuid 1) arvestades, et taotleja on enne projekteerimistingimuste taotluse esitamist, st menetlusele eelnevalt ja/või menetluse ajal teinud palju selgitustööd ja läbi viinud mitmeid koosloomeüritusi (vt <https://www.tallinn.ee/et/valisprojektid/softacademy> ja <https://www.softacademy.ee/>), 2) arvestades, et tegemist on Euroopa Liidu kaasrahastusega, millega kaasnevad teatud tingimused (nt ajakava) projekti realiseerimiseks ning 3) arvestades, et haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele, otsustab pädev asutus vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 1 projekteerimistingimuste andmise tavamenetlusega. Projektalale ja

projektala mõjualasse jäävate kinnistute omanikke või nende esindajaid (sh Ehitajate tee 9a, 11, 13, 15, 17, 19, 21) tuleb kaasata kõikides järgmistes projekteerimise etappides (ehitusprojekti lahenduse tutvustusüritus, ehitusloa taotluse menetlus).

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 (sh piirinaabritelt) ja asjaomastelt asutustelt, kelle arvamused on lisatud arvamuste koondtabelisse (lisa 1). 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.

Projekteerimistingimuste taotlus esitati esmakordselt 12.07.2024. Korterühistu Akadeemia tee 2 ei nõustunud kavandatavaga (19.08.2024), Mustamäe Linnaosa Valitsus (23.08.2024) ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet (21.08.2024) esitasid märkused taotluse korrigeerimiseks. Taotlus tagastati taotlejale korrigeerimiseks 19.08.2024.

Enne projekteerimistingimuste taotluse esitamist, taotluse korrigeerimise hetkel (korrigeeritud taotlus edastati uuesti menetlusse 24.04.2025) ning hiljem uuesti käimasoleva projekteerimistingimuste menetluse ajal viis taotleja läbi erinevaid kaasavaid sündmuseid:

- Koosdisaini töötuba ja avasündmus projektalal (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti kaasamise osakonna eestvedamisel vt <https://www.tallinn.ee/et/valisprojektid/softacademy>)
- Erinevad väiksemad projekti koostöö kohtumised projektala elanikele.
- Ruumikorralduskava tutvustus, kuhu oli kutsutud nii projektala elanikud kui vahetud piirinaabrid.
- Rahvakogud (3), mis olid eeskätt mõeldud projektala elanikele, aga kõigil huvilistel oli võimalik osaleda. Kutsutud olid nii projektala kui selle mõjualasse jäävad elanikud.
- Ajutise liikluskorralduse muudatuse läbiviimine, millest teavitati nii projektala kui selle mõjualasse jäävaid elanikke. Lisaks teostas taotleja koos projektimeeskonnaga ajutise muudatuse ajal juhuintervjuusid tänavatel liikujatega ning inimestega, kes tulid vahetult autoroolist. Esialgne hinnang saadud tagasisidele on taotleja sõnul positiivne. Intervjuu tulemusi ja järeldusi tutvustatakse täpsemalt ehitusprojekti lahenduse tutvustusüritusel.

Täpsemalt on võimalik vaadata <https://www.tallinn.ee/et/valisprojektid/softacademy> ja <https://www.softacademy.ee/> Kõik kaasamiskutsed edastati äriregistrijärgsetele e-posti aadressidele, avalikud teavitused lisati ka Facebooki ja projekti veebilehele.

Tagasiside põhjal tegi taotleja vajadusel ja võimalusel muudatusi esialgsesse lahendusse ning esitas korrigeeritud taotluse uuesti menetlusse 24.04.2025. Näiteks loobus taotleja saadud tagasiside põhjal parkla rajamisest Akadeemia tee 2a kinnistule Akadeemia tee kinnistuga piirnevale alale ja

koorteväljaku rajamisest Akadeemia tee 4 ja 6 elamute vahele. Projekteerimistingimuste taotlusele lisati korrigeeritud eskiis, mille loomine toimus koosloomes kohalike kogukondadega.

Mustamäe Linnaosa Valitsus ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet andsid korrigeeritud lahendusele nõustuva seisukoha. Kavandatavaga ei nõustunud järgmised piirinaabrid: Akadeemia tee 10 (23.05.2025), Akadeemia tee 2 (26.05.2025) ja Ehitajate tee 15 (30.05.2025). Vastuväited esitas ka Ehitajate tee 11 (22.05.2025). Arvamust avaldasid ja ettepanekuid tegid ka teised korteriühistud ja/või eraisikud, mh osaliselt projekteerimistingimuste menetluse väliselt, vt projekteerimistingimuste lisa 1. Taotleja on esitatud tagasiside põhjal loobunud ringmajanduspunktide (asendiplaanil punkt 16) rajamisest Akadeemia tee 10 ja Ehitajate tee 23b kinnistutele.

Projekteerimistingimused antakse rajatiste ehitusprojekti koostamiseks vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele. Projekteerimise käigus kavandada terviklik lahendus.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

1. Projekteerida vastavalt kehtivatele standarditele, juhenditele, määrustele ja teistele valdkonda reguleerivatele õigusaktidele. Projekti koostamisel arvestada Tallinna arengustrateegiaga „Tallinn 2035“ ja Tallinna rattastrateegiaga 2018-2027. Kavandatav peab olema kooskõlas kehtivas Mustamäe linnaosa üldplaneeringus sätestatuga.
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 muutmine 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 alusplaanel (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele 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 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.
5. Keskkonnakaitselised tingimused:
 - 5.1. Kavandatava tegevuse mahtu ja ulatust arvestades ei ole tõenäoline müra oluline suurenemine, kuna läbisõiduliiklus väheneb. Analüüsida läbi viidud liiklusuuringu (ajutise liikluskorralduse muudatuse vaatluse) tulemusi ja järeldusi ning kajastada need ehitusprojektis. Projekti mõjualas liiklussageduse suurenemisel olulisel määral viia vajadusel läbi mürauuring.
 - 5.2. Arvestada müratundlike hoonetega aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud müra normtasemetega. Vajadusel rakendada leevendusmeetmeid.

Ehitustööde teostamisel: Kui mürataseme ületamine peaks ehituse eripärast lähtuvalt olema vältimatu, siis tuleb seda teha päevasel ajal (soovitavalt tööpäeviti 09.00-18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikul 21.00-8.00). Mürarikaste tööde alguse aegadest ja kestusest tuleb teavitada lähedal asuvaid elanikke.

- 5.3. Arvestada elamutes ja ühiskasutusega hoonetes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“ sätestatud vibratsiooni piirväärtustega. Vajadusel rakendada leevendusmeetmeid.
- 5.4. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt ja vormistatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ välja toodud nõuetele.
- 5.5. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
- 5.6. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
- 5.7. Säilitada võimalikult palju hoonetevahelist olemasolevat haljastust (mh Akadeemia tee 2a kinnistul olev roheala). 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“.
- 5.8. Esitada piirkonda sobiv terviklik väliruumi lahendus, sh uushaljastuse lahendus, parkimisala liigendada haljastusega. Haljastusprojektis tuua välja nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt või pädev haljastusspetsialist.
- 5.9. 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.
- 5.10. Esitada mänguväljakute lahendus, lisada elementide joonised või fotod tootekataloogist. Lahenduses näidata ära mänguväljaku turvaala ulatus/sügavus, katendite tüüp, fraktsioon ja äärised. Mänguvahendite projekteerimisel lähtuda standarditest EVS-EN 1176-1:2017+A1:2023 ja EVS-EN 1177:2018+A1:2024.

6. Jäätmekorralduse tingimused:

- 6.1. Käsitleda ehitusprojektis jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3) nõudeid arvestades. Planeerida ruum vähemalt viie erineva jäätmeliigi kogumiseks: segaolmejäätmed, biojäätmed, paber ja kartong, klaaspakend ning plast- ja metallpakend, sh joogikartong. Jäätmemahutite paigutamisel ja nende ligipääsetavuse tagamiseks juhendada jäätmehoolduseeskirja §-s 21 toodud nõuetest.
- 6.2. Kui ehitustegevus ulatub olemasoleva avaliku pakendipunktini Akadeemia tee 8 kinnistu juures, tuleb enne ehitustöödega alustamist võtta ühendust mahutite haldajaga (eto@eto.ee, 640 3240), et paigutada mahutid ajutiselt ehitustööde ajaks teise asukohta, kus oleks tagatud mahutitele ligipääs nii tühjendamiseks kui ka kasutamiseks. Ajutine asukoht kooskõlastada

Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga, kontaktisikuks Mikk-Erik Saidla (mikk-erik.saidla@tallinnlv.ee).

- 6.3. Laste mänguväljakul, puhke- ja rekreatsioonialadel näha ette kolmesektsioonilised jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumise jaoks (olme-, bio- ja pakendijäätmed). Soovitavalt lisada juurde pandipakendi mahuti. Mahutitel peab olema tähistus kogutava jäätmeliigi kohta. Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 21 ja lisa 3 nõuetele.
7. Liikluskorralduslikud tingimused:
 - 7.1. Analüüsida läbi viidud liiklusuuringu (ajutise liikluskorralduse muudatuse vaatluse) tulemusi ja järeldusi, sh hinnata liikluskorralduse muudatuse võimalikke mõjusid, ning kajastada need ehitusprojektis. Projekti mõjualas liiklussageduse suurenemisel olulisel määral rakendada vajadusel liiklust rahustavaid meetmeid. Projekteerimisel teha lõpliku liikluslahenduse väljatöötamisel koostööd Tallinna Transpordiametiga.
 - 7.2. Tagada operatiiv- ja teenindussõidukitele vajalik ligipääs.
 - 7.3. Liikluskorralduslahendus koostada vastavalt kehtivatele standarditele, sh EVS 843.
 - 7.4. Võimalike kitsaskohtade ilmnemisel projekteerimise või kasutuse käigus korrigeerida lahendust vastavalt vajadusele koostöös kohalike elanike ja teiste seotud osapooltega.
 - 7.5. Arvestada Tallinna Transpordiameti üldiste tingimustega (vt lisa 2, esitatud 09.05.2025). Tingimuste muutmise vajaduse korral teha projekteerimise käigus koostööd Tallinna Transpordiametiga.
8. Arvestada Päästeameti Põhja päästekeskuse tingimustega: Parkimisala tagada võimalusel 4 meetri kaugusel ehitisest. Päästesõidukitele peab olema tagatud ligipääsuvõimalus.
9. Arvestada Elektrilevi OÜ (Akadeemia tee 4a) tingimustega: Tööde tsoonis asuvad Elektrilevi OÜ maakaablid. Kaitsevööndis tegutsemiseks kooskõlastada Elektrilevi OÜga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised. Vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lõige 2 punkt 1 on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist. Projekt on võimalik esitada läbi Elektrilevi OÜ kodulehe: Ehitusprojektide kooskõlastamine – Elektrilevi.
10. Arvestada ASi Gaasivõrk (Akadeemia tee 24a) tingimustega: Projekti koostamiseks taotleda eelnevalt tehnilised tingimused ASlt Gaasivõrk. Selleks saata päring e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee.
11. Arvestada ASi Tallinna Vesi tingimustega: Projekteerimisel arvestada ÜVK torustike kaitsevöönditega, jälgida kehtivaid norme ja standardeid. NB! Juhime tähelepanu, et projekteerimistingimuste taotlusega esitatud tehnilised tingimused on tänaseks kehtetud, st vajalik on taotleda uued tehnilised tingimused.
12. Arvestada projekteerimistingimuste taotlusega esitatud ASi Utilitas Tallinn tehniliste tingimustega nr VKO/N-18/16-05-2024.
13. Arvestada projekteerimistingimustele lisatud arvamuste koondtabeliga lisa 1.
14. Projekteerimisel (nt liftide juurdeehitusel) arvestada vajadusel maa sihtotstarbe muutmise vajadusega. Vt ka <https://www.tallinn.ee/et/teenused/kinnistu-sihtotstarbe-muutmine>. Vajadusel konsulteerida Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Tallinna Linnavaarametiga.
15. Ehitusprojektis lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
16. Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Välistada sademevee valgumine teemaalt tänavaga piirnevatele kinnistutele. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim. Parklale langeva sademevee ärajuhtimisel ja immutamisel

tagada keskkonda juhitava sademevee vastavus keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 § 5 ja 7 nõuetele.

17. Ehitusprojekti lahendada nõuetekohane tänavavalgustus.
18. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
19. 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.
20. Ehitusloa taotlemisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
21. Kaasata ehitusloa taotluse menetlusse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud ning arvamust avaldanud asutused/isikud.
22. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:
 - Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Päästeameti Põhja päästekeskus;
 - tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;
 - kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.
23. Ehitusloa saamiseks esitada ehtisregistri 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

Lisad: 1. Arvamuste koondtabel
2. TTA tingimused

5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee