

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks Pirita tee 20 kinnistu osas***digitaalse allkirjastamise kuupäev***Projekteerimistingimuste andja**

Asutus
Asutuse registrikood
Ametniku nimi
Ametniku ametinimetus

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
75023823

Taotluse andmed

Liik ehitise laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust
Number 2011002/08947
Kuupäev 22.10.2020 (esmane taotlus 14.08.2020)

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

katastritunnus 78401:115:0119, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, **Pirita tee 20**.

Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on ehitusseadustiku § 27 lg 1, lg 2 ning lg 4 p 1, p 4, p 7, p 8 ja Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrusega nr 21 kehtestatud Tallinna linna ehitusmääruse § 31 ja § 32 ning Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering (edaspidi: Tallinna ÜP).

Pirita tee 20 kinnistu osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 16.11.2000 otsusega nr 275 kehtestatud Pirita tee 20 krundi detailplaneering DP002160 (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on Pirita tee 20 kinnistu tähistatud positsiooni numbriga 1. Krundi sihtotstarbeks on määratud 100% ärimaa. Lubatud hoonete arv kokku on 6, maksimaalne korruselisus on 5 ja hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind kokku on 4843 m². Hoonete suurim maapealne suletud brutopind kokku on 20 000 m². Lubatud maksimaalne täisehituse protsent on 40%. Kinnistule on ettenähtud 100 parkimiskohta. Kehtestatud detailplaneeringu põhijoonisel on määratud kinnistute piirid, kruntide ehitusõigus, ehituskeelualad, säilitatavad hooned, lammutatavad hooned, parkimiskohad jne. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt omavad krundi tänavaäärses osas asuvad hooned V, T, A, F ja P arhitektuuriliselt ja kultuurilooliselt enam väärtust ning on remondi ja renoveerimise tulemusel veel pikaajaliselt kasutatavad põhiliselt bürooruumidena. Projekteerimistingimuste taotlus puudutab detailplaneeringu seletuskirja lisatud plaanil tähistatud hoonet P. AS Laferme ajaloolised hooned otseselt mälestised ei ole, kuid väärtust säilitamist. Hoone P hõlmab kahte erineval ajal ehitatud hooneosa - 1921. aastal ehitatud hooneosa ning 1962. aastal ehitatud hooneosa. 1921. aastal ehitatud hooneosa on väärtuslik, hilisemalt ehitatud hooneosa ei ole arhitektuurselt ja ajalooliselt väärtuslik. Kehtiv detailplaneering võimaldab Pirita tee 20 kinnistule lisada täiendavaid ehitusmahte ning ei keela hoonete rekonstrueerimist ja laiendamist.

Pirita tee 20 kinnistu jääb looduskaitseaduse kohasesse ranna piiranguvööndisse.

Osa Pirita tee 20 kinnistust jääb Narva mnt 81 kinnistul asuva riigikaitse ehitise piiranguvööndisse, kuid piiranguvöönd ei ulatu Pirita tee 20/4 hooneni.

Ametile esitati 14.08.2020 projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/08947 Pirita tee 20 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse täpsustada Pirita tee 20/4 hoone kasutamise otstarvet, arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi, haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid ning hoonestuslaadi. Pirita tee 20/4 hoonet soovitakse osaliselt rekonstrueerida ja laiendada ning kavandada hoonesse majutusruumid ning ruumid toitlustusasutusele.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus projekteerimistingimuste taotluse ja eskiisiga 28.10.2020 toimunud projektide läbivaatamise komisjonis, mille otsuse nr 4-1/133 kohaselt võib koostada projekteerimistingimuste eelnõu ja viia läbi avatud menetlus.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 8 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Pirita tee 20 kinnistu asub Kesklinna linnosas ja Kadrioru asumis. Maakatastri andmetel on Pirita tee 20 katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa ja pindala on 11821 m². Ehitisregistri andmetel asub kinnistul kuus hoonet – 1-korruseline katlamaja ehitisealuse pinnaga 255 m² (Pirita tee 20), 2-korruseline kohvik ehitisealuse pinnaga 106 m² (Pirita tee 20/1), 3-korruseline büroohoone

ehitisealuse pinnaga 752 m² (Pirita tee 20/2), 2-korruseline büroohoone ehitisealuse pinnaga 403 m² (Pirita tee 20/3), 5-korruseline büroohoone ehitisealuse pinnaga 1622 m² (Pirita tee 20/4).

Ametile esitati **14.08.2020** projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr. 2011002/08947 Pirita tee 20 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärgiks on detailplaneeringu tingimuste täpsustamine, säilitades detailplaneeringu põhilahenduse, s.t taotlus ei sisalda ettepanekut detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse alusel soovitakse täpsustada Pirita tee 20 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi järgnevalt:

- täpsustada kasutamise otstarvet (alus EhS § 27 lg 4 p 1);
- täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (alus EhS § 27 lg 4 p 4);
- täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid (alus EhS § 27 lg 4 p 7);
- täpsustada planeeringuala hoonestuslaadi (EhS § 27 lg 4 p 8).

Kasutamise otstarve. Projekteerimistingimuste kohaselt soovitakse muuta Pirita tee 20/4 hoone kasutamise otstarvet ning kavandada nii rekonstrueeritavasse 1921. aastal ehitatud hoonesse kui projekteeritavasse laiendusse majutusruumid (külaliskorterid). Soovitud kasutusotstarve on vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarve loetelu“ lisale muu lühiajalise majutuse hoone (kood 12129).

Vastavalt turismiseaduse § 18 lõikele 1 on majutuseettevõtte üheks liigiks külaliskorter. Külaliskorter on majutuseettevõtte, mille toiduvalmistamise võimalust pakkuv majutusüksus on korter, mis üüritakse välja täies ulatuses (turismiseadus § 18 lõige 8).

Pirita tee 20 krundi detailplaneeringus on krundi Pirita tee 20 (krunt positsioon 1) sihtotstarve 100% ärimaa. Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 2 punkti 5 kohaselt on ärimaa äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas ka majutusehitiste maa.

Lisaks kavandatakse hoone I korrusele ruumid toitlustusettevõtte tarbeks.

Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused. Pirita tee 20/4 hoone on kavas osaliselt rekonstrueerida ja laiendada. 1921. aastal ehitatud hoone osa on kavandatud rekonstrueerida ning 1962. aastal ehitatud hoone osa on kavandatud lammutada ja asendada see uue hooneosaga. Ühe suure hoonemahu asemele on kavandatud kuni 3 väiksemat mahtu, mis on esimese korruse tasapinnas ühendatud ning moodustavad ühtse terviku. Olemasolevast säilitatavast hoonest ja selle laiendusest moodustub ehituslik kompleks. Uue hooneosa fassaadid on liigendatud rõdudega. Uued hooneosad on kavandatud viiekorruselised.

Olemasolev 1921. aastal ehitatud hooneosa on väikeses osas 6-korruseline, kuna 23.11.2000 väljastatud ehitusloa nr 25054 alusel on hoone katuseid rekonstrueeritud ning kõrge katuse alla on ehitatud täiendav korrus. Arvestades asjaolu, et tegemist olemasoleva hoonega, katusekorruse ruumid on välja ehitatud katusekuju oluliselt muutmata ning lahendus on kooskõlas teiste detailplaneeringus toodud põhimõtete ja näitajatega võib lugeda lahendust detailplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Uuele hooneosale soovitakse rajada -1 korrus, s.o maa-alune korrus, kuhu on võimalik vajadusel paigutada tehnruumid, panipaigad ning luua täiendavad parkimiskohad.

Liikluskorralduse põhimõtted. Käsitletav krunt asub väljakujunenud liikluskorraldusega Pirita tee ääres. Olemasolevad juurdepääsud krundile säilitatakse. Lisaks detailplaneeringus määratud parkimiskohtadele Pirita tee 20 krundil on kavandatud parkimiskohad Pirita tee 20/4 hoone laienduse esimesele korrusele ning vajadusel maa alusele korrusele. Vastavalt Tallinna Transpordiameti

tingimustele tuleb parkimiskohtade kavandamisel lähtuda Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006-2014.

Planeeringuala hoonestuslaad. Pirita tee 20/4 olemasolev hoone, mis koosneb kahest erineval ajal ehitatud hooneosast, moodustab kinnistu kirdepoolsesse ossa pika massiivse ja suures osas monotoonse fassaadiga hoonefrondi. Pikkade ja liigendamata fassaadidega hooned ei ole piirkonnale iseloomulikud. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse 1962. aastal ehitatud väheväärtuslik hooneosa asendada arhitektuurselt liigendatud hoonemahtudega detailplaneeringus lubatud ehitusala piires.

Pirita tee 20 krundi detailplaneeringus on Pirita tee 20 kinnistu suuruseks kavandatud 12107 m², Pirita tee 20 kinnistu suurus on kinnisturaamatu andmetel 11821 m². Detailplaneeringus on antud võimalus liita Pirita tee 20 kinnistuga kolm väiksemat maatükki, mida maareformi käigus ei ole Pirita tee 20 krundile liidetud. Planeeringu põhijoonisele on lisatud märkus, et juhul, kui ajutisi kinnistuid 1a, 1b, 1c ja 2a ei liideta kruntidega 1 ja 2, nihkub ehituskeeluala olemasolevast maakasutuse piirist (kruntide 1 ja 2 piir) vastavalt kas 3 või 5 m sissepoole. Nimetatud tingimusega on projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiis arvestatud.

Amet arutas esimest korda Pirita tee 20 projekteerimistingimuste taotluse teemat **30.09.2020** toimunud projektide läbivaatamise komisjoni koosolekul. Komisjoni otsuse nr 4-2/123 kohaselt otsustati: 1) amet on nõus soovitud eesmärgil projekteerimistingimuste taotluse menetlusse võtma eeldusel, et ei suurendata detailplaneeringu järgset parkimiskohtade arvu (100 parkimiskohta); 2) eskiis viia vastavusse eelnevalt esitatud nõudega, eskiisis näidata ümbritsev hoonestus ja seejärel on võimalik koostada projekteerimistingimuste eelnõu ning korraldada avalik väljapanek.

Amet saatis **20.10.2020** projekteerimistingimuste taotlejale kirja, kus paluti esitada täpsustatud eskiis vastavalt esitatud märkustele.

Ametile esitati **22.10.2020** vastavalt esitatud märkustele täpsustatud projekteerimistingimuste taotlus ja eskiis.

Amet arutas teist korda Pirita tee 20 projekteerimistingimuste taotluse teemat **28.10.2020** toimunud projektide läbivaatamise komisjoni koosolekul. Komisjoni otsuse nr 4-1/133 kohaselt otsustati koostada projekteerimistingimuste eelnõu ja viia läbi avatud menetlus.

Pirita tee 20 kinnistu jääb Tallinna üldplaneeringu kohaselt alale, mille maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala. Ala on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordiasutustele, samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Üldplaneering sisaldab planeerimisalaseid põhiseisukohti ja põhijoonisena maakasutusplaani. Viimane on planeeringustadiumil nõutava üldistusastmega, ei ulatu detailselt üksiku krundi tasandile ega ole eraõiguslikule maavaldajale siduv. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on hoonestusalade maakasutuse määramisel eesmärgiks seatud funktsionaalne paindlikkus, mis tähendab et üldjuhul on lubatav põhifunktsioonile lisada ka teisi, konkreetse piirkonda sobivaid kaasfunktsioone.

Üldplaneeringu koostamisel on üldeesmärgiks seatud soodsate eelduste loomine Tallinna igakülgselt sotsiaalseks ja majanduslikuks arenguks kultuuripärandit ja looduskeskkonda säästval viisil. Peaesmärk on soodustada põhjendatud ning üldistele huvidele orienteeritud maakasutuse suuniste ja kitsenduste kaudu linnaelanike jaoks tervisliku, turvalise ja nende sotsiaalsete vajaduste rahuldamist võimaldava elukeskkonna kujundamist. Tallinna üldplaneering on aluseks järgmise astme, linna väiksemaid osi hõlmavatele üldplaneeringutele või teemaplaneeringutele olulisemates üksikküsimustes.

Pirita tee 20 krundi detailplaneering on kehtestatud 2000. aastal ehk enne Tallinna üldplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringus on määratud Pirita tee 20 krundi sihtotstarbeks ärimaa. Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud, et kui AS Laferme arengu I etappi võib iseloomustada kui „ruumide paremat ja tulusamata kasutust“, siis aastaks 2000-2002 selline arengutee suures osas ammendub ja peab asenduma „kinnistu maa parema ja tulusama kasutuse“, so II etapi põhimõtetega. See tähendab väheväärtuslike hoonete asendamist enamakorruseliste ja uute kasutusvõimalustega hoonestusega saavutamaks küllaltki hinnalise maa paremat kasutust, mis ongi käesoleva detailplaneeringu objektiks ja millega luuakse uue kvaliteediga keskkond ka kogu ülejäänu kinnistu osal.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse Pirita tee 20/4 hoonesse kavandada külaliskorterid ja ruumid toitlustusettevõttele.

Turismiseadus sätestab üldised nõuded turismiteenuse pakkumisele ja osutamisele. Nimetatud seaduse § 18 kohaselt on külaliskorter majutusettevõtte liik. Seega on nii toitlustus- kui majutusettevõtete sh külaliskorterite puhul tegemist vabaaja veetmisega seonduvaid teenuseid pakkuvate ettevõtetega. Kavandatu on kooskõlas üldplaneeringuga.

Pirita tee 20/4 hoonesse on kavandatud külaliskorterid ja toitlustusasutus, mis on mõeldud nii linnaelanike kui ka linna külaliste teenindamiseks ning kus on võimalik pakkuda teenuseid vaba aja veetmiseks aastaringselt. Samuti on rajatud külaliskorteritega ärihoone Pirita tee 20 krundi detailplaneeringus planeeritud krundile pos 2. Seega on kavandatud ümbritsevasse linnaruumi iseloomuliku ja sobiva funktsiooniga hoone, mis on kooskõlas nii alal kehtiva detailplaneeringuga kui üldplaneeringuga.

Hoone kasutamise otstarve täpsustamine projekteerimistingimustega on eelnevalt toodud asjaolusid arvestades aktsepteeritav.

Arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine on põhjendatud, kuna Pirita tee 20/4 hoonet soovitakse rekonstrueerida ja laiendada piirkonda sobiva arhitektuurselt liigendatud lahendusega hoonega. Arvestades lähialale püstitatud uute elamute ja ärihoonete arhitektuurseid ja linnaehituslikke lahendusi, sobib uus hoonestusettepanek väljakujunenud keskkonda paremini, kui detailplaneeringus kirjeldatud lahendus, mis nägi ette massiivse ja keskkonda mitte väärtustava hooneosa säilitamise. Ühe suure hooneosa asemel liigendatud fassaadidega ja kuni kolme maapealse osaga laiendus sobitub arhitektuurselt ja linnaehituslikult olemasolevasse väljakujunenud keskkonda. Tänapäevase arhitektuuriga hoone väärtustab ümbritsevat linnaruumi.

Maa-aluse korruse kavandamine võimaldab paigutada tehnoruumid, panipaigad ning vajadusel osad parkimiskohad hoone maa-alusesse ossa ning kavandada hoone esimese korruse tasandile väliruumiga enam suhtlevaid ruume ning jätta kavandamata suuremõõtmelised tehnoseadmed hoone katusele ja fassaadidele. Planeeringu kehtestamise ajal kehtinud normide kohaselt ei olnud hoonete sügavus ehitusõiguse osa, seetõttu hoone sügavust ja lubatud maa-aluste korruste arvu ka eraldi ei määratud. Sügavuse piiramine on tavaliselt vajalik kaitsmaks maa-aluseid rajatisi või tulenevalt arheoloogilistest või geoloogilistest nõuetest. Maa-aluse korruse kavandamisega ei kaasne parkimiskohtade arvu suurendamine kinnistul võrreldes alal kehtiva detailplaneeringu lahendusega - parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada.

Liikluskorralduse põhimõtteid täpsustatakse parkimise lahenduse osas detailplaneeringukohast suurimat parkimiskohtade arvu muutmata. Pirita tee 20/4 hoone teenindamiseks vajalikud parkimiskohad kavandatakse valdavalt hoone I korrusele, osaliselt krundile ning lisaks võib parkimiskohti kavandada ka maa-alusele korrusele. Parkimiskohtade kavandamisel hoonesse on positiivne mõju linnaruumi kvaliteedile.

Planeeringuala hoonestuslaadi muutmine on põhjendatud, kuna Pirita tee 20/4 hoone pika monotoonse fassaadiga osa soovitakse asendada piirkonna hoonestusele iseloomulikimate liigendatud mahtudega detailplaneeringus lubatud ulatuses. Pirita tee 20/4 olemasolev hoone, mis koosneb kahest erineval ajal ehitatud hooneosast, moodustab kinnistu kirdepoolsesesse ossa pika massiivse ja suures osas monotoonse fassaadiga hoonefrondi. Pikkade ja liigendamata fassaadidega hooned ei ole piirkonnale iseloomulikud. Teised planeeringualale jäävad hooned on oluliselt lühemate ja/või liigendatud fassaadidega sh Pirita tee 20a krundile Pirita tee 20 krundi detailplaneeringu alusel püstitatud hoone kõrgemad maapealsed hooneosad. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse 1962. aastal ehitatud väheväärtuslik hooneosa asendada arhitektuurselt liigendatud hoonemahtudega detailplaneeringus lubatud ehitusala piires. Ehituskeelualad on määratud detailplaneeringu hoonestustingimuste plaanil, joonis 003. Pirita tee 20/4 hoone kavandatava laienduse kaugus Pirita tee 20a hoonest on minimaalselt 10,4 m, mõõdetuna Pirita tee 20a hoone kaarja fassaadi lähimast punktist Pirita tee 20/4 hoone laienduseeni. Hoone laienduse maapealse osa kaugus Pirita tee 22 hoonest on 8,0 m. Hoonete vaheline kaugus vastab kehtivatele tuleohutusnõuetele ja detailplaneeringule. Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisis toodud lahendus sobitub hästi ümbritsevasse väljakujunenud keskkonda. Olemasoleva suuremahulise ja arhitektuurselt vähem väärtusliku hooneosa asendamine uue tänapäevane arhitektuurse lahendusega hoonega tõstab linnaruumi kvaliteeti ja muudab selle atraktiivsemaks.

Arvestades eelnevalt sobib projekteerimistingimuste alusel projekteeritav hoonestus ümbritsevasse linnaruumi.

Detailplaneeringu elluviimise võimaluste täpsustamine on põhjendatud, kuna Pirita tee 20 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud käesolevaks ajaks üle 20 aasta ning selle aja jooksul on ümbritsev linnaruum oluliselt muutunud.

Detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu olulisi uusi asjaolusid ning oluliselt on muutunud planeeringuala ja selle mõjuala. Detailplaneeringus kavandatud büroopindade järele on nõudlus ja vajadus piirkonnas oluliselt vähenenud. Lähialale on pärast detailplaneeringu kehtestamist ehitatud mitmeid uusi 4-16-korruselisi erineva kasutusotstarbega hooned (nt Pirita tee 26F 16-korruselise elamu, Pirita tee 26 9 korruselise elamu, Pirita tee 20a 10-korruselise külaliskorteritega ärihoone, Pirita tee 26b 4-korruselise äriruumidega elamu, Pirita tee 26c äriruumidega elamud). Kavandatud kuni 5 maapealse korrusega (olemasolev säilitatav hoone on osaliselt 6 maapealse korrusega) hoone sobitub väljakujunenud linnaruumi. Lammutatav hooneosa ei oma linnaruumilist ja arhitektuurilist väärtust.

Kehtestatud Pirita tee 20 detailplaneeringu hoonestustingimuste plaanil on kruntide hoonestustingimuste tabel. Nimetatud tabeli järgi on krundi Pirita tee 20/1, tänase aadressiga Pirita tee 20, hoonestustingimused järgmised: ehitusalune pind 4843 m², maksimaalne täisehitus 40%, maksimaalne korruselisus 5, hoonete arv 6, max suletud brutopind 20 000 m². Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3 (punktides 31 ja 33) on esitatud kirjeldused ja ettepanekud olemasolevate hoonete rekonstrueerimise, laiendamise ja kasutamise kohta. Detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel puuduvad täpsemad viited, millises asukohas krundil pos 1 saab realiseerida detailplaneeringus määratud ehitusõigust ja suletud brutopinda, mida on krundile kokku määratud kuni 20 000 m². Samuti on detailplaneeringu seletuskirjas esitatud ettepanekud tänaseks osaliselt aegunud, sest 1962. aastal ehitatud büroohoone (osa hoonest P) säilitamine ja rekonstrueerimine ei ole täna majanduslikult mõistlik ning linnaruumiliselt põhjendatud. Seega täpsustatakse käesolevate projekteerimistingimustega detailplaneeringus planeeritud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalikke tingimusi.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 20 aasta ja projekteerimistööde käigus on võrreldes detailplaneeringus kavandatuduga välja töötatud otstarbekam ja nüüdisaegsem linnaehituslik

lahendus (alus ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1). Seega esineb nii õiguslik alus kui ka sisuline vajadus detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1, p 4, p 7 ja p 8.

Kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ning arvestab asukohas väljakujunenud keskkonda.

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatusi, mis hõlmavad ehitise kasutamise otstarbe ning krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu täpsustamist, hoone arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste täpsustamist ning haljastuse, heakorra või liikluskorralduslike tingimuste täpsustamist on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel, mistõttu ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega mõistlik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Ehitise kavandamine käesolevates projekteerimistingimustes detailplaneeringu täpsustamiseks antud tingimuste alusel on aktsepteeritavad, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise linnaruumilise lahenduse planeeritud alal nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavate muudatustega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

Avaliku väljapaneku tulemused:

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena projekteerimistingimuste andmisel detailplaneeringu olemasolul.

[Linnaosa Valitsus] ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet avalikustasid ajavahemikus [mis ajal ja mis sisuga eelnõu avalikustati].

[Avaliku väljapaneku tulemused]

Arvestatud eeltoodud kaalutlusi on projekteerimistingimuste alusel lubatud:

- 1. täpsustada kasutamise otstarvet (alus EhS § 27 lg 4 p 1).** Lubatud on muuta Pirita tee 20/4 hoone kasutamise otstarvet ning kavandada nii rekonstrueeritavase kui laiendatavasse ossa majutusruumid (külaliskorterid). Lisaks võib hoonesse kavandada ruume toitlustus- ja/või teenindusettevõtete tarbeks. Hoonesse kavandatavate majutusüksuste arv täpsustub ehitusprojekti menetlemisel ja see sõltub sellest, kui palju parkimiskohti on võimalik detailplaneeringus lubatud 100 st parkimiskohast Pirita tee 20/4 hoone teenindamiseks kavandada;
- 2. täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (alus EhS § 27 lg 4 p 4):**
 - 2.1 Pirita tee 20/4 hoone 1921. aastal ehitatud hooneosa säilitada ja rekonstrueerida.** 1962. aastal ehitatud hooneosa on lubatud lammutada ja asendada uue kuni 5 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega laiendusega. Ühe suure hoonemahu asemele on lubatud kavandada kuni 3 väiksemat mahtu, mis on esimese korruse tasapinnas ühendatud ning moodustavad ühtse terviku. Säilitatava hooneosa alla maa-alust korrust mitte kavandada. Eskiisi ja ehitusprojektis näidata ära lammutatavad ja säilitatavad konstruktsioonid.
 - 2.2 Pirita tee 20/4 kagupoolse hooneosa (Pirita tee 22/1 hoonega külgnev hooneosa) edelapoolne hoonestusala piir kavandada Pirita tee 22/1 elamu põhimahu (arvestamata elamuga plokistatud kuuri) kruntide vahelise piirini ulatuva hooneosa kirdepoolse fassaadi mõttelisele pikendusele.**

Nõue ei laiene maa-alusele korrusele ja hoone esimesele korrusele tingimisel, et uus hooneosa ei halvenda insolatsioonitingimusi ja vaateid Pirita tee 22/1 hoonest võrreldes olemasoleva olukorraga. Esitada vastavad linnaehituslikud vaated ja lõiked, mille kajastuvad olemasolevad, lammutatavad ja juurde projekteeritavad hooneosad koos Pirita tee 22/1 hoonega (vaadatel ja lõigetel kajastada Pirita tee 22/1 hoone akende asukohad).

2.3 Hoone laienduse põhiosa kõrgus koos parapeti ja katuseterrassi piiretega ei või ületada säilitatava ajaloolise hoone põhiosa harja kõrgust. Lisaks võib laienduse kirdepoolsele hooneosale kavandada väikesemahulise väljapääsu katusele, mille absoluutkõrgus ei või ületada 24 m.

2.4 Hoone laiendus modelleerida selliselt, et Pirita tee 22 elamus asuvates eluruumides oleks tagatud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohane piisav insolatsiooni kestus ning insolatsiooni kestus ei tohi väheneda üle 50% olemasolevast kestusest.

2.5 1921. ehitatud hooneosa rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb suhtuda ajaloolisesse hoonesse pieteeditundega ning uusi elemente lisada ettevaatlikult, et saavutada kvaliteetne ja väärikas lahendus. Arvestades eelnevat on eelistatud tagasihoidlikumad lahendused, mille puhul ajaloolise hoone arhitektuurset välisilmet muudetakse võimalikult vähe ja uued elemendid ei jää olulisemates vaadetes domineerima ning hoone laienduse lahendus moodustab ajaloolise hooneosaga terviku sh laienduse avade rütmide jms osas. Soovitame säilitada ajaloolise hooneosa lääne- ja lõunafassaad võimalikult suures osas olemasoleval kujul ja nendele fassaadidele uusi lisandusi (sh rõdud, lodža) mitte kavandada. Kaaluda saab väikesemõõduliste (kitsaste) rõdude kavandamist eeldusel, et need tänavalt vaadeldes ei domineeri ja on ette nähtud viimistleda heledates toonides.

2.6 Hoone välisviimistluses kasutada ajas kestvaid ja väärikaid materjale ning värvitoone, mis sobituvad lähialale jäävate hoonete arhitektuuriga.

2.7 Hoonete fassaadidele mitte kavandada kütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid jms seadmeid. Tehnoseadmed kavandada hoonesse.

2.8 Eelistatud on lahendus, kus toitlustus- ja/või teenindusruumid asuvad hoone esimesel korrusel st eesmärgiks on luua tänavaruumiga ja õuelaga suhtlevad äriruumid.

3. täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid (alus EhS § 27 lg 4 p 7).

3.1 Detailplaneeringukohast parkimiskohtade arvu (100 parkimiskohta) ei või suurendada. Ehitusprojektis esitada parkimisarvutus kõikide kinnistul asuvate hoonete kohta.

3.2 Pirita tee 20/4 hoone teenindamiseks vajalikud parkimiskohad on lubatud kavandada Pirita tee 20 krundile, Pirita tee 20/4 hoone laienduse esimesele korrusele ning vajadusel maa-alusele korrusele.

3.3 Parkimislahenduse väljatöötamisel lähtuda Tallinna Transpordiameti tingimustest:

- Parkimiskohtade arv kavandada vastavalt Tallinna parkimiskorralduse arengukavale;
- Parkimiskohtade mõõtmed ja manööverdusruumid kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.
- Jalakäijate ja sõidukite liikumisruumid võimalusel eraldada.

Tallinna parkimiskorralduse arengukava kohaselt arvestatakse külaliskorterite puhul parkimisvajadus vastavalt arengukava tabeli 2 punktides 1-3 toodud normatiivile so elamutele määratud normatiivile.

4. täpsustada planeeringuala hoonestuslaadi (alus EhS § 27 lg 4 p 8). 1962. aastal ehitatud hooneosa asemele on lubatud kavandada kuni 3 väiksemat hooneosa, mis on esimese korruse tasapinnas ühendatud ning moodustavad koos säilitatava hoonega ühtse terviku (ehitusliku kompleksi). Hoone laiendus kavandada detailplaneeringus lubatud ehitusalale st arvestades

detailplaneeringus määratud ehituskeelualade ulatust. Hoone laienduse ja naaberhoonete vaheline kaugus peab vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele.

Koostada Tallinna linna ehitusmääruse § 29 nõuetekohane ehitusprojekt.

Enne ehitusloa taotlemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamist esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile nõuetekohane detailplaneeringus, käesolevates projekteerimistingimustes ja selle lisas toodud nõudeid arvestav hoone arhitektuurset ja asendiplaanilist lahendust ning insolatsiooni kestuse analüüsi sisaldav eskiis digitaalselt kooskõlastamiseks (alus Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 33). Eskiis esitada e-postil aadressil Helga.Michelson@tallinnlv.ee.

Amet saab anda hinnangu projekteeritava hoone arhitektuurse lahenduse sh suuruse, kuju, välisilme ja majutusüksuste arvu kohta eskiisi alusel.

Linnaruumilise ja arhitektuurse lahenduse sobivuse hindamiseks esitada eskiisis ja ehitusprojekti linnaehituslikud vaated koos naaberhoonetega (Pirita tee 22 ja Pirita tee 20a).

Esikiisi ja ehitusprojekti koostamisel arvestada **Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti** esitatud nõuetega, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt lisa 1).

Esikiisi ja ehitusprojekti koostamisel arvestada **Tallinna Transpordiameti** esitatud tingimustega: Parkimiskohtade arv kavandada vastavalt Tallinna parkimiskorralduse arengukavale. Parkimiskohtade mõõtmed ja manööverduuruumid kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Jalakäijate ja sõidukite liikumisruumid võimalusel eraldada.

Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Pirita tee 20 kinnistule hoone laiendamise ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti standarditele EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“, EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ja Eesti standardiga EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“.

Hoonete tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ võrdleval kujul: olemasolev, projekteeritud.

Pirita tee 20/4 hoone laiendus modelleerida selliselt, et Pirita tee 22 elamus asuvates eluruumides oleks tagatud Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ kohane piisav insolatsiooni kestus ning insolatsiooni kestus ei tohi väheneda üle 50% olemasolevast kestusest. Esitada eskiisi ja ehitusprojekti koosseisus vastavad insolatsiooni kestuse analüüsid koos eluruumide plaanidega, millele on kantud analüüsitud punktid.

Esikiisi ja ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.

Eskiisi ja ehitusprojekti koosseisus esitada võrdlustabel kõikide detailplaneeringus ning käesolevates projekteerimistingimustes, ka. lisades, esitatud nõuete täitmise kohta võrdleval kujul: detailplaneering, projekteerimistingimustega lubatud, projekteeritud.

Ehitusprojekti seletuskirjas kajastada mh muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust.

Ehitusprojekti asendiplaani markeerida detailplaneeringu lahendus või lisada detailplaneeringut ja ehitusprojekti lahendust võrdlev asendiplaaniline skeem, kajastades kõiki piiranguid.

Esitada projekteeritavate katendite lahendus ja vastavad lõiked. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ära juhtimine.

Ehitusprojekti koosseisus esitada projekteeritava kandekonstruksiooni insenertehniline lahendus ning insenertehnilised lahendused hoone tehnosüsteemide osas. Kommunikatsioonid lahendada hoone mahus. Projekt sh projekti eriosad peavad olema pädeva isiku poolt koostatud ja allkirjastatud.

Hoone välispiirde konstruktsioonide projekteerimisel sh akende valikul arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuetega.

Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid <https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027>.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendiplaani litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid.

Asendiplaani näidata ära kruntide piirid, ehitiste asukohad, liikluse, parkimise, haljastuse ja heakorra lahendus, krundi katastriüksuse sihtotstarve, hoone ehitisealune pind jm tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

Tehnovõrgud ja –seadmed:

Esitada tehnovõrkude koondplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel plaani M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid. Projektlahendus kanda geodeetilisele alusplaanile arvestades olemasolevate ja vajadusel rajatavate tehnovõrkudega.

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud nõuetega, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt LISA 1).

Koostöö:

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Keskkonna Valitsusega, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnaga,

Tallinna Transpordiametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega, ameti muinsuskaitse osakonnaga (seoses sooviga ümber ehitada 1921. aastal püstitatud hooneosa) ning kõikide tehnovõrgu valdajatega, kellele kuuluvate rajatiste kaitsevööndis ehitustöid kavandatakse (haldusmenetluse seaduse § 11 lg 1 punkti 3) ja naaberkiinnistute omanikega. Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteeija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitab ehitusprojekti kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnalt, Tallinna Kesklinna Valitsuselt, Tallinna Transpordiametilt ja vajadusel teistelt ametitelt, kelle kaasamine ehitusprojekti menetlusse on vajalik, ning tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatelt ning võrguvaldajatelt, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid. Ehitusprojekt esitatakse ameti muinsuskaitse osakonnale 1921. aastal püstitatud hoone ümberehituse lahenduse sobivuse osas arvamuse saamiseks. Ehitusprojekt esitatakse haldusmenetluse seaduse § 11 lg 1 punkti 3 kohaselt naaberkiinnistute omanikele.

Ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Ehitusloa taotlemiseks esitada ehtisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt juhendmaterjalile „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“.

Käesolevad projekteeimistingimused koos lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekti menetluse kiirema läbiviimise huvides palume ehitusprojekti esitamisel lisada dokumentide fail, milles annate võrguvaldajatele loetelu keda on vajalik kaasata. Faili nimeks märkida „kaasamist vajavad võrguvaldajad“.

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimused koos lisaga on ehitusprojekti kohustuslik osa.

Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada esitades Tallinna Linnaplaneerimise Ametile vaide 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest arvates või pöörduda kaebusega Tallinna halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

PT eelnõu koostaja:

Jorgen Liiv

Kesklinna osakonna arhitekt

Jorgen.Liiv@tallinnlv.ee

tel 640 4333

Lisa: 1) Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud tingimused kahel lehel;

Projekteerimistingimuste LISA 1

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitab Pirita tee 20 hoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised täiendavad tingimused:

- **Maire Suimets juhtivspetsialist**

1. Lisada Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohaselt vormistatud haljastuse inventeerimise materjalid. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.
2. Juhul kui projekteerimise käigus selgub vajadus puittaimede likvideerimiseks, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“
3. Esitada terviklik väliruumi ja uushaljastuse (sh katusehaljastuse) lahendus ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Esitada katusele projekteeritud istutusala ja/või -kastide lõiked, millest nähtub, kuidas on tagatud taimede kasvutingimused (drenaažikiht, kasvupinnas, multš jms). Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekti.
4. Käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid, lähtuda Tallinna linna kaevetööde eeskirja § 24.

- **Silver Riige veekaitse juhtivspetsialist**

Hoone mahus oleva parkla põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni.

- **Tatjana Filipjeva välisõhu juhtivspetsialist**

1. Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmise pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik). Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed.
2. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Tagada hoones müra vastavus sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele. Hoone projekteerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".
3. Tehnoseadmete (nt soojuspump, ventilatsioon, jahutus) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. 09.09.2020

- **Eneli Rim vanemspetsialist**

1. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile.

2. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega.
3. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.
4. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.
5. Ehitusprojekt edastatakse ehisregistri kaudu arvamuse (põhimõttelise nõusoleku) saamiseks tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatele ning võrguvaldajatele, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid.
6. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. 24.09.2020

projekteerimistingimuste eelnõu