

LISA 2

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Rotermanni tn 18 kinnistule hoone püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

Taotluse andmed

Liik	ehitise ümberehitamine detailplaneeringu olemasolul
Number	1811002/00821
Kuupäev	24.01.2018

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

katastritunnus 78401:114:0129	Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Rotermanni tänav T5
katastritunnus 78401:114:0127	Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Rotermanni tn 18
katastritunnus 78401:114:0052	Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Ahtri tänav
katastritunnus 78401:114:0052	Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Rotermanni tänav T3

Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkt 1 ning lõike 4 punkt 2, Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ §-d 31 ja 32 ning Tallinna Linnaplaneerimise Ametis (edaspidi amet) 21.02.2018 toimunud projektide läbivaatamise komisjoni protokolliline otsus.

Rotermanni tn 18 kinnistu osas on Tallinna Linnavalitsuse 18.02.2009 korraldusega nr 234 kehtestatud Rotermanni tn 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP025700, edaspidi detailplaneering).

Ametile esitati 24.01.2018 projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/00821 **Rotermanni tn 18** krundi osas kehtiva detailplaneeringu tingimuse täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse täpsustada hoonestusala suurust, et kavandada hoonele varikatused, mis ulatuvad transpordimaa-alale.

Varikatused toetuvad vahelae külge kinnitatavatele konsoolsetele taladele ning nende alla tugiposte ei ehitata. Varikatuste kõrgus tänavapinnast on 3,4 kuni 4,1 m.

Varikatuste serva on kavandatud LED-ekraan, mida soovitakse kasutada reklaampinnana.

Projekteerimistingimuste taotluse menetluse kaasatud Tallinna Linnavaaramet esitas 01.02.2018 omapoolsed tingimused: LED-ekraani varikatustele ilma vastavate lepinguteta kavandada ei ole võimalik. Tegemist ei ole sel juhul servituudi kokkuleppega, vaid reklaamkandja paigutamise kokkuleppega, mis tuleb sõlmida Tallinna Kesklinna Valitsusega.

LED-ekraane on võimalik kavandada ainult **juhul, kui sellega nõustub Tallinna Transpordiamet.**

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

Maapealse hoonestusala suurendamist 6% ulatuses taotletakse eesmärgiga markeerida hoonete esimeste korruste sissepääsud, luua jalakäijatele mugavam käiguuala ja hoonesse sisenemine, paremini eristada hoone äriefunktsiooniga esimese korruse osad ülejäänud korrustest ning jätkata naaberhoone (Rotermanni tn 5) varikatuse lisamisega loodud linnaruumilist lahendust.

Detailplaneeringus määratud ehitusalust pindala ei suurendamata.

Amet arutas teemat 21.02.2018 toimunud projektide läbivaatamise komisjoni koosolekul, mille otsuse nr 20-5 kohaselt otsustati taotluse alusel koostada projekteerimistingimuste eelnõu ja läbi viia 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.

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.

Maapealse hoonestusala suurendamine ja nihutamine kuni 10% on aktsepteeritav, kuna ehitusalust pindala ei suurendata ning kavandatav lahendus järgib väljakujunenud hoonestuslaadi – sarnased varikatused on ehitatud ka Rotermanni tn 5 hoonele.

Kavandatava muudatusega ei kaasne olulist linnaehituslikku mõju.

Detailplaneeringu elluviimise võimaluste täpsustamine on põhjendatud, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle kaheksa aasta ning projekteerimistöde käigus on välja töötatud võrreldes detailplaneeringus kavandatuga otstarbekam linnaehituslik lahendus.

Seega esineb nii õiguslik alus kui ka sisuline vajadus detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 2.

Kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ning arvestab asukohas väljakujunenud keskkonda.

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatusi on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel, mistõttu Rotermanni tn 18 kinnistule ehitatud hoonele varikatuste projekteerimiseks projekteerimistingimustes määratud tingimustel ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega mõistlik.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele menetluse valikul.

Kuna projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses ja ehitusseadustikus määratud tingimustest, siis puudub vajadus uue detailplaneeringu koostamiseks.

Arvestades eeltoodud kaalutlusi on projekteerimistingimuste alusel lubatud:

- 1. Suurendada ja nihutada detailplaneeringus krundile pos 1 määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses** detailplaneeringu lahenduses määratud hoone alust (ehitisealust) pindala suurendamata (alus ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkt 2).

Eelnimetatud täpsustused on aktsepteeritavad, kuna ei mõjuta oluliselt detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendust, ning seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel koostatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise elukeskkonna planeeritud kvartalis nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel.

Maapealse hoonestusala väikesemõõduline suurendamine ei oma olulist linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

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

Rotermanni tn 18 hoone ümberehitamise ja laiendamise, s.t fassaadidele varikatuste lisamine, 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“, majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning majandus- ja taristuministri 08.06.2015 määrusele nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“.

Ehitise tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“.

Ehitusprojektis esitada seletuskiri, asendiplaan, hoone vaated, lõiked, korruste plaanid ja 3D tänavavaated, Ahtri tänava tänavaseina laotus koos Rotermanni tn 5 hoonega.

Ehitusprojektis esitada olemasoleva olukorra, sh naaberhoonete, fotod ja vaated ning lahendust iseloomustavad linnaehituslikud lõiked.

Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.

Ehitusprojekti koosseisus esitada võrdlustabel kõikide kehtestatud detailplaneeringus ning käesolevates projekteerimistingimustes esitatud nõuete täitmise kohta.

Esitada hoone välisviimistluslahendus kataloogi värvinäidiste alusel.

Välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale.

Ehitusprojektis esitada välisvalgustuse ja reklaami lahendus. Esitada projekteeritavat valgustuslahendust iseloomustav teave koos kõigi projektis esitatud valgustite kohta käiva detailsema visuaalse informatsiooniga. Projekteeritav valgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega.

LED-ekraane võib kavandada üksnes tingimusel, et lahendusega nõustub Tallinna Transpordiamet.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendiplaan 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.

Asendiplaanil näidata ära kruntide piirid, ehitise asukoht, liikluse, heakorra ja haljastuse 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“.

Ehitusprojekti koostamisel **teha koostööd Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga, Tallinna Linnavaraametiga, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Kesklinna Valitsuse** ning kõikide tehnovõrgu valdajatega, kellele kuuluvate rajatiste kaitsevööndis ehitustöid kavandatakse.

Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekterija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Amet esitab ehitusprojekti kooskõlastamiseks Päästeametile.

Lisaks võetakse arvamused Tallinna Keskkonnaametilt ja teistelt Tallinna linna ametitelt, kelle kaasamine ehitusprojekti menetluse on vajalik, samuti vajadusel naaberkinnistute omanikelt ning tehnovõrkude valdajatelt.

Ehitusseadustiku § 24 lg 2 punkti 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 taotluse esitamisel ehtisregistris juhendada täiendavalt digitaalse ehitusprojekti vorminõuetest, mille koostamise juhised „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ on avaldatud majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi veebilehel.

Projekteerimistingimused koos taotlusega esitada ehitusprojekti koosseisus.

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Projekteerimistingimused koos taotlusega 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:

Signe Peipman
Detailplaneeringute teenistuse
Haabersti ja Kesklinna osakonna arhitekt
Tel 640 4355

Tallinna Keskkonnaamet ei esita Rotermanni tn 18/1 ja 18/2 äri- ja eluhoone varikatuse rajamise ehitusprojekti koostamiseks täiendavaid keskkonnakaitse tingimusi.

Ehitusprojekti staadiumis võib lisanduda täiendavaid tingimusi, ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Lugupidamisega

Terje Tohver

Tallinna Keskkonnaamet

Keskonnakorralduse sektor

Juhtivspetsialist

Tel: 616 4011

Terje.Tohver@tallinnlv.ee

06.02.2018

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU