

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Juhkentali tn 46

hoone püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks

digitaalse allkirjastamise kuupäev

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi <i>amet</i>)
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	Ivika Maavere
Ametniku ametinimetus	Detailplaneeringute teenistuse Kesklinna osakonna juhataja

Taotluse andmed

Liik	ehitise püstitamine detailplaneeringu olemasolul
Number	1911002/05188
Kuupäev	22.05.2019

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

katastritunnus 78401:116:0410

Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,

Juhkentali tn 46

Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkt 1 ning lõike 4 punktid 1 ja 4, Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ §-d 31 ja 32, Tallinna Linnaplaneerimise Ametis (edaspidi *amet*) 19.06.2019 toimunud projektide läbivaatamise komisjoni protokolliline otsus nr 68-6.

Juhkentali tn 46 kinnistu asub alal, mille juhtotstarbeks on Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud "[Tallinna üldplaneeringus](#)" määratud ühiskondlike ja puhkeehitiste ala.

Alale on Tallinna Linnavolikogu 29.11.2012 otsusega nr 170 kehtestatud [Juhkentali tn 46 krundi detailplaneering](#) (edaspidi *detailplaneering*), nr DP012290, mille lahenduses on ette nähtud muuta Juhkentali tn 46 kinnistu maakasutuse sihtotstarve 60% ulatuses ärimaaks ja 40% ulatuses elamumaaks ning määrata ehitusõigus maapinnast maksimaalselt 27,5 m kõrguse kuni üheksa maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks.

Detailplaneering sisaldas ettepanekut muuta üldplaneeringukohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala planeeritud maa-ala ulatuses korruselamute alaks, s.o põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute alaks, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindustevõtted, garaažikooperatiivid jm. Detailplaneeringus tehti ettepanek laiendada planeeritava alaga külgnevat korruselamute juhtotstarbega ala ulatust Juhkentali tn 46 kinnistule.

Detailplaneeringu lahenduses on hoonealune pind maa peal 870 m², maa-aluse osa hoonealune pind on 945 m², maapealse osa suletud brutopindalaks on määratud 6500 m², maa-aluseks suletud brutopinnaks on määratud 1890 m².

22.05.2019 esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/05188 detailplaneeringu lahenduses määratud ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks büroohooneks, millega kaasneks katastriüksuse

sihtotstarbe muutmine 100% ärimaaks, ning arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punktidele 1 ja 4).

Krundile soovitakse PT taotluse alusel püstitada kaheksakorruseline büroohoone (kõrgus maapinnast 27,5 m, abs 48 m BK77 süsteemis), millele lisaks rajatakse detailplaneeringu lahenduse kohased kaks maa-alust korrust.

Juhkentali tn 46 kinnistu jääb riigikaitse ehitise piiranguvööndisse. 05.06.2019 on Kaitseministeerium PT taotluses soovitu ehtisregistris kooskõlastanud.

Amet arutas PT taotluse teemat 19.06.2019 projektide läbivaatamise komisjonis, mille otsuse nr 68-6 kohaselt võib koostada projekteerimistingimuste eelnõu vastavalt EhS § 27 lõikele 4.

Katastriüksuse 100% ärimaaks muutmine on lubatud üksnes tingimusel, et hoonesse kavandatakse elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindustevõtted, samas **majutuse otstarve ei ole antud juhul lubatud.**

Tallinna Kesklinna Valitsus avalikustas Juhkentali tn 46 krundile hoone püstitamise ehitusprojekti koostamise aluseks oleva detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste eelnõu ajavahemikul 22.01.-05.02.2020. Avalikul väljapanekul dokumentidega keegi tutvumas ei käinud. Väljapaneku jooksul ettepanekuid ja vastuväiteid sisaldavaid pöördumisi ei esitatud.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 1911002/05188 detailplaneeringu lahenduses määratud ehitise kasutamise otstarbe muutmiseks büroohooneks, millega kaasneks katastriüksuse sihtotstarbe muutmine 100% ärimaaks, ning arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punktidele 1 ja 4.

Vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 punktile 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral **põhjendatud juhul** anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta.

Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi (alus EhS § 27 lõige 2).

PT taotluse alusel soovitakse täpsustada detailplaneeringu lahenduses määratud:

1. Ehitise kasutamise otstarvet, sealhulgas täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud (alus EhS § 27 lõike 4 punkt 1).

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud muuta Juhkentali tn 46 kinnistu maakasutuse sihtotstarve 60% ulatuses ärimaaks ja 40% ulatuses elamumaaks.

PT taotluse kohaselt soovitakse katastriüksuse sihtotstarbeks määrata 100% ärimaa, kuna hoonesse on kavandatud kohvik ja bürooruumid.

2. Arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (alus EhS § 27 lõike 4 punkt 4).

Detailplaneeringu lahenduses on määratud ehitusõigus maapinnast maksimaalselt 27,5 m kõrguse (abs 48 m BK77 süsteemis) kuni üheksa maapealse ja kahe maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks, mille üks hooneosa on kuni kuuekorruseline (kõrgusega 20,5 m, abs 41 m BK77 süsteemis).

PT taotluses esitatud eskiisi alusel soovitakse hoone ehitada kaheksakorruselisena ning tervikuna kõrgusega kuni 27,5 m keskmisest maapinna kõrgusest (abs 48 m BK77 süsteemis).

Juhkentali tn 46 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu kehtestamise korralduses on märgitud, et detailplaneeringu avalikustamisel esitas Kaitseministeerium vastuväite, milles märkis, et planeeritava Juhkentali tn 46 kinnistule kavandatud hoone kõrgust tuleb vähendada 20,5 meetrini maapinnast. Kaitseministeerium juhindus oma vastuväite tegemisel 2011. aastal kinnitatud "Kaitsejõudude julgeoleku eeskirjast" ja 2010. aastal kinnitatud "Erakorraliste vahejuhtumite riskianalüüsist". Kaitseministeerium märkis, et nimetatud dokumentides on tuvastatud ohud, mida võib kõrge ja tihe hoonestus olulise riigikaitse objekti läheduses põhjustada.

Tuginedes ohuhinnangutele on koostatud Kaitseväge Peastaapi ümbritsevate alade ehituskõrguste tsooneering, mille kohaselt jääb Juhkentali tn 46 kinnistu alasse, kus suurim hoonestuskõrgus võib olla 41 m merepinnast BK77 süsteemis.

Amet nõustus Kaitseministeeriumi vastuväitega, kuid jäi seisukohale, et Filtri tee tänavaruumile heade proportsioonide kujundamiseks on linnaehituslikult põhjendatud ja sobiv Filtri tee äärde jääv hooneosa kavandada kõrgem. Planeeringulahendust muudeti ning Odra tänava äärde on detailplaneeringus kavandatud 9-korruselise hooneosa absoluutkõrgusega 48 m BK77 süsteemis (maapinnast 27,5 m). Kõrgem hooneosa planeeriti ohuhinnangutes määratud kõrguspiiranguga hoonestuse tsoonist väljapoole. Tsooni jääva hooneosa kõrguseks määrati 20,5 m maapinnast ehk absoluutkõrgusega 41 m BK77 süsteemis.

Kaitseministeerium märkis detailplaneeringu menetluse raames 03.02.2012 saadetud kirjas nr 12.1-1/5057, et nõustub ameti esitatud detailplaneeringu lahenduse muudatustega, kus Juhkentali tn 46 krundi detailplaneeringus Filtri tee äärde kavandatud hooneosa kõrgus on 27,5 m maapinnast ning ülejäänud hooneosa kõrgust on vastavalt Kaitseministeeriumi soovile vähendatud 20,5 m maapinnast.

Kaitseministri 26.06.2015 määruses nr 16 „Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“ on kehtestatud ruumilised piirangud ehitiste osas, mis võivad ohustada riigikaitse ehitist või riigikaitse ehitisele määratud või kavandatud ülesannete täitmist või, mis võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet.

05.06.2019 on Kaitseministeerium PT taotluses soovitu ehitisregistris kooskõlastanud.

Amet arutas PT taotluse teemat **19.06.2019** projektide läbivaatamise komisjonis, mille otsuse nr 68-6 kohaselt võib koostada projekterimistingimuste eelnõu vastavalt EHS § 27 lõikele 4.

Katastriüksuse 100% ärimaaks muutmine on lubatud üksnes tingimusel, et hoonesse kavandatakse elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, **samas majutuse otstarve ei ole antud juhul lubatud.**

Projekterimistingimustes kavandatavate lubatud täpsustustega, s.t ehitise kasutamise otstarbe muutmise seoses katastriüksuse sihtotstarbe muutmise 100% ärimaaks ning hoone arhitektuurse ja ehitusliku tingimuse täpsustamisega tulenevalt Kaitseministeeriumi kõrguspiirangu nõudest loobumisele, ei kaasne detailplaneeringu olemuslikku ega ka hoonestusviisi muutmist - seega on kavandatu kooskõlas detailplaneeringu mõttega ning sellega ei kaasne olulist linnaehituslikku mõju.

Detailplaneeringu elluviimise võimaluse täpsustamine on põhjendatud, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle seitsme aasta, ning hoone kasutamise otstarbe muutmise, et kavandada hoonesse piirkonna elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, ning hoone arhitektuurse ja ehitusliku tingimuse muutmise on aktsepteeritavad.

Seega esineb õiguslik alus kui ka sisuline vajadus detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktidele 1 ja 4.

Detailplaneering sisaldas ettepanekut muuta üldplaneeringukohane ühiskondlike ja puhkeehitiste ala planeeritud maa-ala ulatuses korruselamute alaks, s.o põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute alaks, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, garaažikooperatiivid jm.

Detailplaneeringus tehti ettepanek laiendada planeeritava alaga külgnevat korruselamute juhtotstarbega ala ulatust Juhkentali tn 46 kinnistule.

Juhkentali tn 46 kinnistule planeeritud hoonesse kavandatakse ruumid elurajooni teenindavate asutuste ja/või kaubandus-teenindusettevõtete tarbeks. Seega on kavandatud muudatused kooskõlas Tallinna üldplaneeringu muudetud lahendusega ning need arvestavad asukohas väljakujunenud keskkonda. Samuti on hoone kasutusotstarbe täpsustamine aktsepteeritav, kuna tegemist on mürarikka asukohaga Filtri tee, Juhkentali tänava ja Odra tänava ristmikul.

Kuna ehitise kasutamise otstarvete täpsustamine ning arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste täpsustamine **ei kuulu planeerimisseaduse § 75 lõikes 1** toodud üldplaneeringu ülesannete hulka, siis ei muudeta projekteerimistingimuste alusel üldplaneeringu tingimusi.

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatust on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 1 ja 4 alusel, mistõttu hoone projekteerimiseks Juhkentali tn 46 katastriüksustele 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 määratud tingimustest, siis puudub vajadus uue detailplaneeringu koostamiseks.

Arvestades eeltoodud kaalutlusi on projekteerimistingimuste alusel lubatud täpsustada detailplaneeringu lahenduses Juhkentali tn 46 krundile määratud:

1. **Ehitise kasutamise otstarvet, sealhulgas hoone kasutusotstarbe aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvet** (alus EhS § 27 lõike 4 punkt 1).

Lubatud on kavandada hoonesse üksnes äriruumid, mille tulemusel kujuneb katastriüksuse sihtotstarbeks 100% ärimaa.

Katastriüksuse 100% ärimaaks muutmine on lubatud üksnes tingimusel, et hoonesse kavandatakse elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindusettevõtted, **samas majutuse otstarve ei ole antud juhul lubatud.**

2. **Arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi** (alus EhS § 27 lõike 4 punkt 4), et projekteerida hoone kaheksa maapealse korrusega ning tervikuna kõrgusega kuni 27,5 m keskmisest maapinna kõrgusest (abs 48 m BK77 süsteemis). Lisaks rajatakse hoonele detailplaneeringu lahenduse kohased kaks maa-alust korrust.

Täpsustus on võimalik, kuna Kaitseministeerium on loobunud lähiala ehituskõrguste tsooneeringus käsitletud kõrguslikust piirangust.

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

Kavandatud ehitise kasutamise otstarvete täpsustamine, millega kaasneb katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, 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.

Eskiisis ja ehitusprojekti koosseisus esitage võrdlustabel kõikide detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste nõuete ja näitajate täitmise kohta.

Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Juhkentali tn 46 kinnistule kohvikuga büroohoone püstitamise 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“, EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, majandus- ja taristuministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ ning majandus- ja taristuministri 08.06.2015 määrusele nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada 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“.

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

Amet hindab hoonete ja neid ümbritseva avaliku ruumi arhitektuuri ja asendiplaani lahenduse sobivust üldjuhul eskiisi alusel.

Enne ehitusloa taotlemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamist esitada ametile nõuetekohane kehtestatud detailplaneeringus ning käesolevates projekteerimistingimustes ja selle lisades toodud nõudeid arvestav hoone arhitektuurset ning asendiplaanilist lahendust sisaldav eskiis kooskõlastamiseks (alus Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 33) digitaalselt e-posti aadressile: tupa@tallinnlv.ee

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning projekteerimistingimused.

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud nõuetega (vt PT LISA 1) ja Tallinna Transpordiameti lisatingimustega (vt PT LISA 2).

Korruste plaanidel esitada detailplaneeringus määratud hoonestusalade piirid, täpsustuste ulatus, iga korruse suletud brutopindala näitajad.

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

Hoone vaadetele ja lõigetele, k.a linnaehituslikele vaadetele ja lõigetele, kanda mõõdetud absoluutkõrgused mõlemas süsteemis, nii BK77, et võrrelda detailplaneeringu lahendusega, ning uues EH2000 süsteemis.

Hoone arhitektuurne lahendus peab olema arhitektuurselt kõrgetasemeline, terviklikult projekteeritud, nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele vastav ning kvaliteetset linnaruumi loov.

Projekteeritav lahendus peab võimaldama hoonestada naaberkrunte vastavalt koostamisel olevate detailplaneeringute lahendustele ning ei tohi halvendada insolatsiooni kestuse tingimusi lähialal asuvate ning planeeritavate/projekteeritavate hoonete eluruumides.. Kõik projekteeritavad eluruumid peavad vastama eluruumidele esitatavatele nõuetele ning olema kaasaja nõuetele vastava lahendusega.

Eskiisis ja ehitusprojektis hinnata kavandatu mõju insolatsiooni kestusele lähialal asuvate ning planeeritavate/projekteeritavate hoonete eluruumides ning vajadusel esitada eskiisi ja ehitusprojekti koosseisus vastavad insolatsiooni kestuse analüüsid (nomogrammi alusel) koos analüüsitavate eluruumide plaanidega.

Esitada hoonete välisviimistluslahendus kataloogi värvinäidiste alusel.

Esitada projekteeritavat valgustuslahendust iseloomustav teave koos kõigi projektis esitatud valgustite kohta käiva detailsema visuaalse informatsiooniga. Projekteeritav valgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega.

Ehitusprojektis näidata ära reklaamide asukohad ja seletuskirja lisada kõikide projekteeritavate teabekandjate (sh reklaam) kohta käiv informatsioon.

Teabekandjate valguslahenduse projekteerimisel tuleb lähtuda nõuetest välisvalgustuse projekteerimisele.

Eskiislahenduses näidatud asukohtadesse LED-ekraanidega teabekandjate kavandamise kohta liiklusohutuse seisukohast tuleb lähtuda Tallinna Transpordiameti tingimustest (vt PT LISA 2).

Ehitusprojekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Ehitusprojektis käsitleda meetmeid tehnosüsteemidest lähtuda võivate häiringute minimeerimiseks.

Parkimise lahendamisel lähtuda Tallinna Transpordiameti tingimustest (vt PT LISA 2).

Esitada projekteeritavate katendite lahendus (katendi tüüp, värv, äärised jne) ja vastavad lõiked. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendiplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil 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, parkimise, 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“.

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

Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused esitada ehitusprojekti koosseisus. Ehitusprojekti koostamisel arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega. Ehitusprojektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.

Koostöö:

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel **teha koostööd** Juhkentali tn 48 (78401:116:0950), Filtri tee 1a (78401:116:0820) kinnisasja omanikega ning Maa-ametiga, lisaks [Juhkentali tn 48 kinnistu detailplaneeringu](#) (DP02802), [Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu](#) (dp036640) ja [Juhkentali tn 44 kinnistu detailplaneeringu](#) (DP042990) koostajatega ning esitada

ehitusprojekt naaberkinnistute omanikele arvamuse saamiseks (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3).

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Päästeameti Põhja päästkeskusega, Kaitseministeeriumiga, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Ettevõtlusametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kesklinna Valitsuse, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametiga ning kõikide tehnovõrgu valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ning kellele kuuluvate rajatiste kaitsevööndis ehitustöid kavandatakse.

Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteeija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Amet esitab ehitusprojekti kooskõlastamiseks Päästeametile ja Kaitseministeeriumile.

Lisaks võetakse arvamused Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt ja teistelt Tallinna linna ametitelt, kelle kaasamine ehitusprojekti menetlusse on vajalik, samuti naaberkinnistute omanikelt ning tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatelt, lisaks võrguvaldajatele, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid.

Ehitusseadustiku § 24 lõike 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 ehitisregistris juhendada täiendavalt digitaalse ehitusprojekti vorminõuetest, mille koostamise juhised „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ on avaldatud majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel.

Projekteerimistingimused koos lisadega esitada ehitusprojekti koosseisus.

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Projekteerimistingimused koos lisadega on eskiisi ja 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ivika Maavere
Detailplaneeringute teenistuse
Kesklinna osakonna juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Signe Peipman
Detailplaneeringute teenistuse
Kesklinna osakonna arhitekt
E-post: Signe.Peipman@tallinnlv.ee; tel 640 4355

Projekteerimistingimused on üle vaadanud ameti õigusosakonna jurist Silver Sarapuu, tel 640 426.

PT LISA 1

Tallinna Keskkonnaamet (praegu **Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**) esitab Juhkentali tn 46 ärihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised keskkonnakaitse tingimused:

1. Teostada Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” § 1 lõike 3 kohane puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Tagada kõrghaljastuse säilimine.
2. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi.
3. Tagada detailplaneeringujärgne (DP012290) haljastuse maht kinnistul. Esitada piirkonda sobiv väliruumi ja uushaljastuse lahendus, lisada nõuded istikutele ning istutus- ja hooldustöödele. Kaasata projekteerimistöödesse maastikuarhitekt.
4. 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“, näidata asendusistutuste asukohad. Asendusistutus kavandada maksimaalselt projektalale.
5. Käsitleda ehitustöödega kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra), lähtuda Tallinna linna kaevetööde eeskirjast (§ 24).
6. Puude võra kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonnaametilt. Hoolduslõikuse peab teostama arborist.
7. Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks (nt kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0-10%), toonitud klaasi või klaasruudustikke).
8. Hoonesisese parkla põrandavesi juhtida kinnistuseselt reoveekanaliseerimisele.
9. Olemasolevate hoonete ja tehovõrkude likvideerimisel ja lammutamisel vältida reostusohlike ainete ja fekaalijäätmete pinnasesse imbumist.
10. Vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumist kõrvalkinnistutele.
11. Projekti seletuskirjas käsitleda, kuidas korraldatakse püstitatava hoone olmejäätmete kogumine ning tähistada olmejäätmete kogumiskoht asendiplaanil.
12. Kirjeldada ehitamisel tekkivate jäätmete käitlust. Projektile lisada objekti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kava (jäätmekava) Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE) § 38 lõike 3 järgi. Jäätmekava koostamisel lähtuda Tallinna JHE 3. peatüki nõuetest. Esitada jäätmete prognoositavad kogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega.
13. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Esitada autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ning müra tasemetega hoone fassaadidel korruste kaupa nii hetke kui ka prognoositava liiklussageduse põhjal. Töö koostamisel lähtuda Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" ja tagatud peavad olema Sotsiaalministri

04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud müra tasemed ruumides. Töö tulemusel peavad selguma konkreetsed tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, millest hoone projekteerimisel juhinduda.

14. Esitada võrguvaldajate tehnilised tingimused ja käsitleda hoone soojavarustuse lahendust.

Ehitusprojekti staadiumis võib lisanduda täiendavaid tingimusi, ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Lugupidamisega
Terje Tohver
Tallinna Keskkonnaamet
Keskkonnakorralduse sektor
Juhtivspetsialist
Tel: 616 4011
Terje.Tohver@tallinnlv.ee
05.06.2019

PT LISA 2 Tallinna Transpordiameti tingimused Juhkentali tn 46 ärihoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks

1. Tagada kinnistul Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 kooskõlas parkimiskohtade arv vastavalt hoone ruumiüksuste kasutusotstarbele. Esitada parkimisarvutus.
2. Projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetega. Tagada sõidukitele normide kohane parkimis- ja manööverdusruum (sh tugiposti ja seina kõrval olevate kohtade laiused). Hoonesse panduse rajamisel projekteerida sõiduki pikkuses horisontaalset pinda kõnnitee ja panduse vahele. Tagada parkimiskorrusele lubatav panduse laius ja kalle %-des. Haljastuse projekteerimisel arvestada nähtavusega.
3. Kinnistule projekteerida üks sõidukite juurdepääs.
4. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga.
5. Tulenevalt LED, LCD ja PDP ekraanide mõjust, õigusaktidest, standarditest, teadlaste seisukohtadest ning eesmärgist tagada ohutu, sujuv ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus, peab LED, LCD ja PDP ekraan:
 - a. asuma sõiduteede lõikumisalast vähemalt pikima lõikumisala nurkade diagonaali mõõdu kaugusel;
 - b. asuma ülekäigukohast või ülekäigurajast vähemalt ülekäigukoha või ülekäiguraja pikkuse kaugusel;
 - c. asuma enne sõiduteede lõikumisala, ülekäigukohta ja ülekäigurada vähemalt 30 meetrit lubatud 50km/h sõidukiiruse alas ja 80 meetrit lubatud 70km/h sõidukiiruse alas;
 - d. asuma sõiduteest vähemalt 5 meetri kaugusel ega tohi ohustada kergliiklejaid;
 - e. asuma vähemalt 25 meetri kaugusel teisest liiklusvälisest teabevahendist ja liiklusmärgist;
 - f. olema vähemalt poole väiksem sõidukijuhi vaatesektorist ja mitte domineerima;
 - g. olema paigaldatud selliselt, et see ei asetseks fooride või liiklusmärkide taustal;
 - h. olema konstruktsiooniga, mis tagab LED-reklaamkandja püsivuse ja ohutuse ning vastab linna üldisele ilmele ja arhitektuurile;
 - i. vastama fotobioloogilise ohutuse standardile;
 - j. baseeruma arhitektuursete ekraanide korral keskkonnatsooni nõuetele;
 - k. olema tootja poolt märgistatud tooteohutuse märgisega CE-märgiga ega tohi tekitada fotosensitiivset epilepsiat;
 - l. kasutamisel kuvama üksnes staatilisi pilte ja igat staatilist pilti peab kuvama vähemalt 10 sekundit, millele on lubatud üks teksti animeerimine iga pildi kohta (kasutada tuleb rahvusvaheliselt tunnustatud formaati "fade in, fade out ja crossfade" sulatusi või analooge);
 - m. kasutamisel kuvama pilte / reklaami, mis ei eksita ega tekita liiklejates pettekujutelma liiklusolukorrast või liikluskorraldusvahenditest;
 - n. arvestama ekraani taustale jäävat looduslikku valgust ning olema automaatse reguleerimisega ning stabiilse- ja mittehäiriva valgustugevusega (ei sähvi, ei plingi, ei virvenda jms);
 - o. olema välja lülitatud (ajavahemik kella 22.00-st kuni 6.00-ni, puhkepäevale eelneval ööl kella 00.00-st kuni 7.00-ni, v.a. ööl vastu 1. jaanuari, ööl vastu 25. veebruari ja 24. juunit);
 - p. ja selle kasutamine olema hinnatud liiklusohutuse auditeerimiseks tõendatud kvalifikatsiooniga pädeva isiku poolt taotluses soovitud suuruses, asukohta ning tee_suhtes antud nurga all, ohte liikluses mitte põhjustavaks, liikluse sujuvust mittehäirivaks ning keskkonda minimaalselt kahjustavaks.

Kirsika Lääts

Tallinna Transpordiameti liikluskorralduse peaspetsialist 06.06.2019