

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

01.2021

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Loopealse pst 8 ehitise püstitamine või rajamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus **Tallinna Linnaplaneerimise Amet**

Asutuse registrikood 75023823

Ametniku nimi

Ametniku ametinimetus

Taotluse andmed

Liik Hoone püstitamine

Number 2011002/01334

Kuupäev 10.11.2020

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

8403:305:0015, Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Loopealse pst 8.

2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](#) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](#) § 26 lõige 4 ja Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna ehitusmäärus](#)“ § 31 ja vastavalt Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestatud „[Lasnamäe elamualade üldplaneeringule](#)“ ning Osauhing Z-PROJEKT 10.11.2020 esitatud projekteerimistingimuste taotlusele nr 2011002/01334.

Vastavalt [planeerimisseaduse](#) § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral. Sätte eeldustena esinevad punkt 1 ja 2 pole alternatiivsed eeldused, vaid täidetud peavad olema mõlemad. Punkti 2 alusel peavad olema üldplaneeringus määratud ala kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuivõrd antud õigusnorm seab kohalikule omavalitsusele diskretsiooni, tulebki kaaluda kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu koostamise

kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärk on otseses seoses [haldusmenetluse seaduse](#) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviisi ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Kohalikul omavalitsusel tuleb kaaluda, kas lähtudes haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttest on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärgi ja eeldustega õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine. Juhul kui ilmselgelt ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust ning täidetud on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eeldused, sealhulgas annab üldplaneering juhised kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, on vastuolus haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttega valida aeganõudvam ja kulukam menetlus.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 alusel tuleb kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Tallinna linna ehitusmääruse § 25 lõike 2 kohaselt peab ehitise oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

Tallinna linna ehitusmääruse § 10 lõike 5 kohaselt teostab kaalutusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekterimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Loopealse pst 8 kinnistule ühe 2-korruselise ühiskondliku (kultushoone abihoone, haridusasutus) Vaimse Valgustatuse Keskuse hoone püstitamiseks. Kinnistul asuvad olemasolevad Lasnamäe Jumalaema õigeusu kirik ja sellega seotud sakraalehitised (kellatorn-sissepääsu värav, kabel, peavärav ja Patriarh Aleksius II monument).

Kehtiva Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt on ala maakasutuse juhtotstarve A - avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide ala, kus võivad paikneda lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, operatiivteenuste-, sakraal-, teadus-, kultuuri- või spordiasutused, vaba aja veetmisega seonduvad asutused ja parklad ning rekreatsioonialad. Üldplaneeringu koosseisus oleva roheline võrgustiku kaardi kohaselt peab kvartalis (kinnistul) olema haljastuse osakaal vähemalt 30% ning kvartaalse tiheduse tzoneeringu kaardi kohaselt hoonestustihedus kuni 1,0.

3. Projekterimistingimuste sisu ja põhjendused:

Tallinna Lasnamäe linnaosas asuv, ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Loopealse pst 8 kinnistu (katastritunnus 8403:305:0015) piirneb Narva maantee, Loopealse puiestee, Meeliku tänava ja Puju tänavaga. Juurdepääs Loopealse pst 8 kinnistule toimub Loopealse puiestee ja Puju tänava poolt.

Tallinna linnale kuuluv Loopealse pst 8 kinnistu on koormatud hoonestusõigusega tähtajaga 99 aastat Moskva Patriarhaadi Eesti Õigeusu Kiriku kasuks.

Loopealse pst 8 kinnistu hoonestati vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 12.10.2005 korraldusega nr 1920-k kehtestatud „Loopealse pst 8 ja Puju tn 11; 13; 15 kinnistute detailplaneeringule“, mis

tunnistati hoonestusõiguse omaniku avalduse alusel Tallinna Linnavolikogu 12.12.2019 otsusega nr 160 kehtetuks.

Loopealse pst 8 kinnistul asuvatest hoonetest on silmatorkavaim kinnistu keskosas asuv kiriku hoone, ülejäänud, väiksemad hooned on paigutatud kinnistu äärtesse. Vastavalt riiklikule ehitisregistrile asub 9966 m² suurusel Loopealse pst 8 kinnistul kolm hoonet: 2-korruseline (kõrgus 18 m) kellatorn, 1-korruseline (kõrgus 11 m) kabel ja 3-korruseline (kõrgus 45 m) kirik. Olemasolevate hoonete ehitisealuseks pinnaks on kokku 1158,2 m² ja suletud brutopinnaks 2503 m². Kinnistu hoonestustihedus on 0,25. Ehitisregistrisse on kantud ka 2-korruseline (kõrgus 9,9 m) kiriku maja (elamu-abihoone) ehitisealuse pinnaga 652,7 m², hoonetele on 07.11.2006 väljastatud ehitisluba nr 21648, kuid ehitisluba ei ole realiseeritud ja käesolevaks hetkeks on ehitisluba kaotanud kehtivuse. Kiriku plaanid ning vajadused on muutunud, elamu-abihoone asemele soovitakse püstitada teise funktsiooniga hoone.

Taotluse kohaselt soovitakse lisaks olemasolevatele hoonetele ehitada üks uus ühiskondlik hoone Vaimse Valgustatuse Keskus, mille ehitisealuseks pinnaks soovitakse 715,4 m², suletud brutopinnaks 1710,2 m², kõrguseks 11,3 m. Vastavalt taotluse juures olevatele materjalidele soovitakse hoone kavandada 2-korruseline ja viilkatusega. Vastavalt taotluse juures olevale asendiplaanile soovitakse hoone ehitada selliselt, et lisaks Loopealse pst 8 kinnistule hõlmataks ka hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega Puju tn 11 kinnistu (katastritunnus 78403:305:0007) suurusega 30 m². Hoonestustihedus liidetaval krundil kujuneb koos uue hoonega 0,42. Loopealse pst 8 ja Puju tn 11 kinnistute liitmise avaldus esitati 14.02.2020. Tallinna Linnavaraameti andmetel on Loopealse pst 8 ja Puju tn 11 kinnisasjade liitmise ja hoonestusõiguse tingimuste muutmise ettevalmistamisega alustatud, otsuse teeb Tallinna Linnavolikogu.

Hoone asukoht on valitud paiknema kiriku peateljest tagapool, Narva maanteelt vaadeldes kinnistu kaugemasse serva. Hoone kavandatakse pikema küljega paralleelselt Narva maanteega, idapoolne külg vahetult kinnistu piirile ning lõunapoolne külg lõunapoolsest kinnistu piirist 5 meetri kaugusele. Ehitusjoon järgib Meeliku tänava äärsete korterelamute ehitusjoont. Hoone sissepääs kavandatakse siseõue poole, kiriku altari poolsele pargialale. Hoonesse on kavandatud kiriku tegevust toetavad funktsioonid, sh vaimulik hariduskeskus.

Loopealse pst 8 kinnistu lääneküljel asub Meeliku tänava elamukvartal. Loopealse ja Martsa tänavate vahelisel alal asuvad olemasolevad ühiskondlikud hooned. Loopealse pst 8 kinnistu idaküljel on hoonestamata kinnistu, millele Tallinna Linnavalitsuse 22.04.2009 korraldusega nr 67-k kehtestatud „Puju tn 6/8// Angerpisti tn 7, 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga“ on ette nähtud ehitusõigus 3-kuni 9-korruselise ja 1 maa-aluse korrusega esindusliku õppehoone rajamiseks. Detailplaneeringu lahendus on ellu viimata. Veel rohkem idas asub Tallinna Täiskasvanute Gümnaasiumi õppehoone (Martsa tn 2) ning seejärel Katleri ja Paasiku elamukvartal. Loopealse pst 8 kinnistust lõunas asuvad hoonestamata ja kehtiva detailplaneeringuta kinnistud, millele üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud korterelamute ala kõrvalotstarbega avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ning ettevõtlusala juhtotstarve. Olemasolev koolimaja ning korterelamud on paigutatud tänavate äärde kvartaalselt, st krundi perimeetritele. Selliselt moodustuvad hoonete vahele sisehoovid. Meeliku tänava ehitusjoon on ligikaudu 5 meetri kaugusel kinnistu piirist.

Vaimse Valgustatuse Keskuse hoone kavandamine on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga ning arvestab kinnistul olemasoleva hoonestuse kasutusotstarbega.

3.1. Menetlus

Riikliku ehitisregistri kaudu esitati 31.01.2020 projekteerimistingimuste taotlus Vaimse Valgustatuse Keskuse hoone püstitamiseks.

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt, Kaitseministeeriumilt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Ettevõtlusametilt (praegu Tallinna

Strateegiakeskus) ja Tallinna Transpordiametilt. Esitatud seisukohad on lisatud projekteerimistingimustele.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus projekteerimistingimuste taotluse ja eskiisiga planeeringute läbivaatamise eelkomisjonis 13.03.2020, kus otsustati:

1. Kavandada hoone kirikuga kokku sobivalt telgsümmeetriliselt.
2. Ametil esitada projekteerijale täpsemad nõuded (sh ehitisealune pind) projekteerimistingimuste juurde uue asendiplaanilise ja mahulise eskiislahenduse koostamiseks.

Projekteerimistingimuste dokumendid tagastati märkuste lahendamiseks 30.03.2020.

Kiriku esindajate soovil toimus 31.08.2020 ametis kokkusaamine, et arutada projekteerimistingimuste menetluses ameti esitatud märkusi.

Nõupidamisel otsustati:

1. Amet nõustub kiriku poolt esitatud hoone asukohaga ja ehitisealuse pinnaga ligikaudu 715 m².
2. Projekteerimistingimuste taotlejal esitada eskiis koos 3D illustratsioonidega uuesti ehitisregistri kaudu. Nii olemasoleva kui planeeritava hoonestusega 3D vaated on olulised projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamisel.

Projekteerimistingimuste taotlus koos täiendavate materjalidega esitati 10.11.2020.

Projektide läbivaatamise komisjonis otsustati 13.01.2021:

1. Edastada projekteerimistingimuste eelnõu Lasnamäe Linnaosa Valitsusele avalikustamise läbiviimiseks.
2. Enne ehitusloa väljastamist peavad olema maatoimingud (kinnistute liitmine) lõpuni viidud.
3. Hoone kasutusotstarveteks märkida haridusasutus/kultusehoone abihoone.

3.2. Põhjendused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse püstitada ühte hoonet, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbalt ümbritsevasse keskkonda. Üldplaneeringust tulenevad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitustingimused.

Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärgiga ning täidetud on kõik sätte eeldused, oleks vaid formaalsetel kaalutlustel detailplaneeringu kohustuse järgimine isikule ebaproportsionaalselt koormav ning aeganõudev. Menetluse sujuvuse ja proportsionaalsuse tagamine on haldusmenetluse läbiviija üks põhikohustusi (haldusmenetluse seadus § 3 lõige 2, § 5 lõige 2).

Uue hoone püstitamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks. 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 ning samuti on tegemist väljakujunenud keskkonnaga, millest on võimalik projekteerimistingimuste koostamisel lähtuda, siis puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks

Käesolevaga tooks detailplaneeringumenetlus üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikule ning oleks aeganõudev olukorras, kus on täidetud kõik tingimused kiirema ja lihtsama menetluse läbiviimiseks. Seejuures ei kaitseks detailplaneeringu menetlus rohkem vahetute piirinaabrite huve, keda kinnistule

hoone püstitamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

Uue hoone püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna sh asukoha hoonestuslaadiga ja Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Enne ehitusloa andmist peab olema lõpule viidud Loopealse pst 8 ja Puju tn 11 katastriüksuste liitmine.

3.3. Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadi analüüsist ning ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevatest tingimustest:

1. Hoone kasutamise otstarve: haridusasutus/kultusehoone abihoone
2. Hoonete suurim lubatud arv maaalal: 1 hoone
3. Asukoht: vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud skeemile;
4. Lubatud suurim ehitistealune pind: ligikaudu 715 m²;
5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: olemasolevast maapinnast kuni 11,5 m;
6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: arvestada kinnistul väljakujunenud arhitektuuri stiili. Välisviimistluses kasutada omaduselt kvaliteetseid, väärrikaid ja kauakestvaid materjale. Projekti koosseisus anda hoone värvilahendus. Fassaadi joonisele lisada originaalvärvitoonide näidised ja näidata toote mark. Hoone vaadatel ja lõigetel esitada ehitiste projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast ning olemasolev ja projekteeritav maapinna kõrgus. Hoone fassaadidele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid. Ventilatsiooniavade väliskatted (ventilatsioonirestid) välisseintel kavandada tasapinnalised, väikesemõõtmelised ning värvitud seinapinnaga sama tooni;
7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1;
8. Ehitusuuringu tegemise vajadus: vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1;
9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: kavandada maaga seotud haljastuse osakaal vähemalt 30%.
uushaljastuse kavandamisel esitada uushaljastuse lahendus ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela

läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv) ning istutus- ja hooldustöödele;

teostada kinnistul Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)” § 4 lõike 1 kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed;

parkimine lahendada lähtudes Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ toodud põhimõtetest ja arvestades Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Arvestada Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetega;

vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1, Tallinna Ettevõtlusameti (nüüd Tallinna Strateegiakeskus) tingimused lisa 2.

Ehitusprojekt peab vastama projekteerimistingimustes ja lisades toodud näitajatele, põhimõtetele ja tingimustele. Esitada nõuete täitmise kohta võrdlustabel.

4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“, Eesti standarditele EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele](#)“ ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele](#)“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)¹“ 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 5.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“.

Hoone kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisel ja Eesti standardist EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Hoonetes tuleb tagada nõuetekohane tervislik sisekliima. Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitus vastab nõuetele.

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.

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

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendi plaan 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, 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“.

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

5. Tehnovõrgud ja -seadmed:

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.

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendad 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.

6. Koostöö:

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Lasnamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Strateegiakeskusega, Tallinna Linnvaraametiga ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3). Vajadusel teha ehitusprojekti koostamisel koostööd naaberkinnistu omanikega (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punktile 3). Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

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

Käesolevad projekteerimistingimused koos lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskusest, Tallinna Transpordiametilt ja Tallinna Linnvaraametilt ning tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt ehitusseadustiku § 42 lõike 6 kohaselt arvamuse saamiseks naaberkinnistute omanikele.

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

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1, Tallinna Ettevõtlusameti tingimused lisa 2) on ehitusprojekti kohustuslik osa. Juhul kui esineb vastuolu projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimustest.

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.

projekteerimistingimuste koostaja:

Kristel Ratassepp
Detailplaneeringute teenistuse
Lasnamäe ja Pirita osakonna arhitekt
Kristel.Ratassepp@tallinnlv.ee
640 4446

Lisad:

1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
2. Tallinna Ettevõtlusameti tingimused

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet		Kuupäev: 03.02.2020 14:20		Kooskõlastatud tingimisi
Kuupäev	Tüüp	Viide	Lisaja	Tegevus
12.02.2020	Haldusaktile		KALLE MAANDI	Valmis
1	<p>1. Käsitleda ehitustööde aegseid haljastuse (olemasolevad hekid) kaitsemeetmeid.</p> <p>2. 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 pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine 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 lisa 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed.</p> <p>Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile. Hoone asub Tallinna kaugküttepiirkonnas.</p> <p>Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega.</p> <p>Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.</p> <p>Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.</p> <p>Ehitusprojekt edastatakse ehitisregistri kaudu arvamuse (põhimõttelise nõusoleku) saamiseks tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatele ning võrguvaldajatele, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid.</p> <p>Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.</p>			

Tallinna Ettevõtlusameti tingimused

Tallinna Strateegiakeskus		Kuupäev: 03.02.2020 14:20		Kooskõlastatud tingimisi
Kuupäev	Tüüp	Viide	Lisaja	Tegevus
14.02.2020	Haldusaktile		ANNEMARI KASK	Valmis
1	Tallinna Ettevõtlusamet kooskõlastab tingimused: Arvestada Tallinna Jäätmehooldusekirjas (JHE) esitatud nõudeid jäätmete liigiti kogumiseks ja planeerida jäätmemahuteid vastavalt sellele. Arvestada JHE §16 nõudeid jäätmemahutite paiknemiskohale ja märkida asukoht asendiplaanil.			