

## LISA 2

# PROJEKTEERIMISTINGIMUSETE EELNÕU

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Mäekalda tn 14 kinnistule ehitise püstitamise detailplaneeringu olemasolul.

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

### Taotluse andmed

Liik	detailplaneeringu tingimuste täpsustamine
Number	2111002/13355
Kuupäev	12.05.2022 (esmane taotlus 28.09.2021)

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

Katastritunnus 78401:115:0114, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Mäekalda tn 14.

### 2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [ehitusseadustiku](#) § 27, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#) § 34 lg 1, [Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering](#) (edaspidi Tallinna ÜP), [Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine](#) (edaspidi miljööalade teemaplaneering) ja [Tallinna Linnavolikogu 06.05.2002 otsusega nr 225 kehtestatud Rohelise aasa, Mäekalda tn ja L. Koidula tn vahelise kvartali ning sellega külgnevate L. Koidula tn 21 ja 21a kruntide detailplaneering DP003720](#) ning projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/13355.

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 ilmnenud 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.

Mäekalda tn 14 kinnistu osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 06.05.2002 otsusega nr 225 kehtestatud Rohelise aasa, Mäekalda tn ja L. Koidula tn vahelise kvartali ning sellega külgnevate L. Koidula tn 21 ja 21a kruntide detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Mäekalda tn 14 kinnistu on detailplaneeringus tähistatud positsiooni numbriga 12. Krundi sihtotstarbeks on määratud 100% ühiskondlike ehitiste maa. Lubatud maksimaalne hoonete arv krundil on 1. Detailplaneeringus on lubatud vastavalt tenniseklubi vajadustele katta olemasolevad väljakuid talviseks kasutamiseks kilehalliga. Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud ka kahe halli paiknemise skemaatiline ala. Täiendavalt võib krundile püstitada ühekorruselise riietus ja tualettruumide jaoks mõeldud hoone, mille ehitisealune pind võib olla kuni 100 m<sup>2</sup>.

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt jääb Mäekalda tn 14 kinnistu alale, mille maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala. Ala on mõeldud põhiliselt haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm. asutustele; samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Mäekalda tn 14 kinnistu paikneb Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ (edaspidi miljööalade teemaplaneering) kohase kadrioru miljööväärtusliku hoonestusala 28 ehituspiirkonnas, kus hoonestustiheduseks on määratud 0,1 ning korruselisust ja hoonestatuse protsenti pole määratud. Ala on mõeldud spordiväljakute tarbeks.

Mäekalda tn 14 kinnistu paikneb looduskaitse all oleva Kadrioru pargi territooriumil (looduskaitseobjekti nr KLO1200218).

Mäekalda tn 14 kinnistu asub mälestiste nr 1065 (Kadrioru loss) ja nr 22250 (Kadrioru park) ning Kadrioru lossi ajaloolise linnaosa – endise slobodaa – krundidel asuvatele mälestistele määratud ühises kaitsevööndis.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi ka amet) esitati 12.05.2022 projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr. 2111002/13355 Mäekalda tn 14 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse alusel soovitakse täpsustada Mäekalda tn 14 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi järgnevalt:

- täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses (EhS § 27 lg 4 p 2);
- täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (EhS § 27 lg 4 p 4);
- täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid (EhS § 27 lg 4 p 7).

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

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.

### 3. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Mäekalda tn 14 kinnistu asub Tallinnas, Kesklinna linnaosas, Kadrioru asumis ja Mäekalda tänava läheduses. Kinnistu külgneb L. Koidula tn 40 kinnistuga, mille katastriüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa. Maakatastri andmetel on Mäekalda tn 14 katastriüksuse sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa ja kinnistu pindala on 3585 m<sup>2</sup>. Kinnistul asub ehtisregistri veebilehe andmetel viis tenniseväljakut (ehitisregistri kood 220276491) ehitisealuse pinnaga 3532,8 m<sup>2</sup>.

Mäekalda tn 14 kinnistut ümbritseb Kadrioru pargi ala – L. Koidula tn 40 kinnistu. Lähialale jääval L. Koidula tn 38 // Roheline aas 13 kinnistul asub Kadrioru tennisehall ehitisealuse pinnaga 3087 m<sup>2</sup>. Lisaks tennisehallile asub L. Koidula tn 38 // Roheline aas 13 kinnistul 2-korruselise klubihoone ehitisealuse pinnaga 343 m<sup>2</sup>. Tennise välisväljakud paiknevad ühtse plokina kinnistu Rohelise aasa tänava ning pargialal asuva lossiaia poole suunduva esindusliku allee poolses osas.

Mäekalda tn 14 kinnistust lääne pool, Roheline aas 24 kinnistul, asub Kadrioru staadion.

L. Koidula tn 23 kinnistul asub 2-korruselise lasteaed ehitisealuse pinnaga 1274 m<sup>2</sup>. Lasteaia ja Laagna tee vahelisel alal asub Mäekalda tn 10a // 10b kinnistu ja seal asuvad kaks 4-korruselise korterelamut ehitisealuse pinnaga 295 m<sup>2</sup> ja 275 m<sup>2</sup>. Lisaks korterelamutele asuvad Mäekalda tänava ääres ka üksikelamud.

Roheline aas lõik 2 kinnistul asub piirkonda sh spordiehitisi teenindav parkla. Teisel pool Weizenbergi tänavat Mäekalda tänava vahetus läheduses on Kumu.

Teisel pool Mäekalda tänavat asuvad Mäekalda tn 19, 23 ja 27 kinnistud on hoonestamata, kuid kinnistute kohta on Tallinna Linnavalitsuse 16.01.2013 korraldusega number 36-k algatatud Mäekalda tn 23 ja Mäekalda tn 27 kinnistu ning lähiala detailplaneering eesmärgil moodustada Mäekalda tn 23 ja Mäekalda tn 27 kinnistutest ning neid ümbritsevast jätkuvalt riigi omandis olevast maast kolm elamumaa ja üks transpordimaa krunt ning määrata igale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise ja ühe maa-aluse korrusega mitme korteriga elamu ehitamiseks ning kõigi kruntide kasutamise tingimused.

Projekteerimistingimuste eesmärk on täpsustada Mäekalda tn 14 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi, kuna Mäekalda tn 14 kinnistule soovitakse rajada tennisepaviljon, et Kadriorus oleks võimalik mängida tennist aastaringsest. Paviljon on ette nähtud püstitada tenniseväljakute kohale rajatava varikatusega, mida on võimalik külmal ajal välispiiretega sulgeda. Kavandatud spordiehitis sobitub ümbritsevasse keskkonda.

Miljöölade teemaplaneeringu seletuskirja punkti 4.19.2 kohaselt on teemaplaneering aluseks detailplaneeringutele, mis teemaplaneeringu jõustumise hetkeks ei ole vastu võetud. Algatud, kuid vastuvõtmata detailplaneeringu ja teemaplaneeringus sätestatud tingimuste vastuolu korral kaalub ja analüüsib linnaplaneerimise amet algatatud planeeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades seejuures nii õiguskindluse põhimõtet kui ka õiguspärast ootust, samuti avalikku huvi ning esitab vastava õigusakti eelnõu linnavalitsusele ja linnavolikogule kehtestamiseks. Kehtestatud ja vastuvõetud detailplaneeringutele teemaplaneeringu tingimused ei laiene. Projekteerimistingimuste andmisel on vajalik hinnata, kas detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega on kooskõlas üldplaneeringuga sh miljöölade teemaplaneeringuga. Detailplaneeringus toodud lahenduse elluviimisel on suvisel ajal, kui tenniseväljakud on katmata, tagatud teemaplaneeringus lubatud hoonestustiheduse näitaja (0,1). Talvisel ajal, kui kinnistule püstitatakse hooajalised kilehallid, ületab hoonestustihedus lubatud näitajat. Projekteerimistingimuste kohaselt ei muudeta detailplaneeringus toodud põhimõtet, mis lubab katta olemasolevad väljakuid talviseks kasutamiseks kilehalliga. Ehitusseadustiku § 3 lõike 2 kohaselt on hoone väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehtis. Nii detailplaneeringus lubatud kilehall ja ka talvisel ajal välispiiretega suletav varikatus on käsitletavat hoonena. Suvisel ajal, kui varikatus on suures osas kolmest küljest välispiirdega piiramata, on tegemist rajatisega va 100 m<sup>2</sup> suuruse olmehoone osas,

mis on detailplaneeringu kohaselt lubatud püstitada. Seega ei kavandata projekteerimistingimustega detailplaneeringu lahenduse olemuslikku muutmist.

Arvestades asjaolusid, et Mäekalda tn 14 kinnistu osas kehtiv detailplaneering kehtestati enne teemaplaneeringu kehtestamist, detailplaneeringus on ette nähtud võimalus tenniseväljakute katmiseks kilehallidega talvisel hooajal ning projekteerimistingimustega täpsustatakse üksnes hoonestusala ulatust, arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi ning haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted detailplaneeringu põhiolemust muutmata, siis võib lugeda, et kavandatu on miljöölade teemaplaneeringu mõttega kooskõlas ega sisalda vastuolu üldplaneeringuga.

**Hoonestusala tingimused.** Soovitakse täpsustada hoonestusala tingimusi. Hoonestusala suurendamine, vähendamine, keeramine ja nihutamine kuni 10 % ulatuses esialgsest lahendusest ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel on põhjendatud. Detailplaneeringus määratud kolm eraldiseisvat hoonestusala soovitakse omavahel ühendada, et kavandada ühtne, terviklik ja aastaringselt kasutatav kompleks. Kuna detailplaneering võimaldab paigutada krundile ühe hoone ja väljakuid katvaid, erineva suurusega kilehalle, siis on otstarbekas kõik need eraldi paiknevad ehitised koondada ühe katuse alla, et tekiks visuaalselt terviklik, parki sobiv ja väärikas ehitis. Olmehoone, ehk detailplaneeringuga lubatud abihoone paigutatakse tenniseväljakute vahelisele alale, et mitte risustada parki kolme erineva suuruse ja väljanägemisega ehitisega. Detailplaneeringus on hoonestusala suurus kokku ligikaudu 3096 m<sup>2</sup> ja hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses tähendab, et maksimaalne hoonestusala suurus on 3405,6 m<sup>2</sup>. Tennisepaviljoni püstitamisel ei muudeta pargis väljakujunenud maapinna reljeefi ega oluliselt teede, kraavide ega haljastuse lahendust. Viie tenniseväljaku asemel kavandatakse neli, kuid oluliselt suurema kvaliteediga väljakut ning nende teenindamiseks on ette nähtud ehitada paviljoni osana riietus- ja pesuruumidega hoone. Kavandatud lahendus võimaldab kasutada tenniseväljakuid praktiliselt aastaringselt. Mitme hoonestusala liitmine üheks tervikuks muudab tenniseväljaku arhitektuurse lahenduse oluliselt paremaks ja kavandatava muudatusega ei kaasne olulist linnaehituslikku mõju. Hoonestusala on lubatud täpsustada kuni 10%.

**Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused. Soovitakse täpsustada arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi.** Arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine on ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 alusel põhjendatud. Kilehallide asemel soovitakse püstitada liimpuidust konstruktsioon – varikatus, mida on külmal ajal võimalik välispiiretega sulgeda. Tehniliselt ja visuaalselt sobiliku ja kergena mõjuva kile või muu sarnase kattega paviljoni lisamine Kadrioru veidi unarusse jäänud piirkonda, annab võimaluse muuta see ala atraktiivsemaks ja kasutajasõbralikumaks. Liimpuidust raamidega paviljonil on minimaalsed mõõtmed nelja tenniseväljaku ja hädavajalike abiruumide (riietus, dušid, wc-d) mahutamiseks (detailplaneeringu käsitluses 100 m<sup>2</sup> suurune eraldiseisev hoone). Raamid toetuvad vajalikele vundamendipostidele ja süsteemi konstruktiivse jäikuse tagavad katus koos taga- ja esiseina risttõmbidega. Halli seinad kaetakse sobiliku kilekonstruktsiooniga nii, et ehitise kolm pargipoolset külge on suvisel hooajal avatavad (lahti tõstetud) ja talvisel perioodil suletud. Välispiirete konstruktsioon valitakse selline, et väljast tulev päikesevalgus ei segaks ega pimestaks mängijaid, kuid pimedamatel aastaegadel paistaks hall puude vahelt suure, sisemise valgusega majakana. Laagna tee poole jääv, ida- lõunasuunaline halli sein on kaetud päiksekaitse ribistusega aastaringselt. Selles küljes puudub ka piisav varjav haljastus, mis on täna õhuke ja kidur. Sein aitab vähendada ka Laagna teelt lähtuvat liiklusrüütu tenniseväljakutel. Hoone ette tekib varikatusega kaetud sissepääsuala, mis seob pargimaastiku hoone sisemusega ja lisab ehitisele vajalikku elegantsi. Halli sisemine kõrgus vastab tennisemängu rahvusvahelistele reeglitele – 8 m võrgu kohal. Kilehallide asendamine liimpuitkonstruktsioonist paviljoniga on arhitektuuriselt parem lahendus ja muudab ala palju kvaliteetsemaks.

**Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted.** Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 alusel on põhjendatud. Tennisepaviljoni püstitamisel ei muudeta pargis väljakujunenud maapinna reljeefi ega olulisel määral ka olemasolevat teede, kraavide ja haljastuse struktuuri. Pargi puude vahele lisandub ainult täiendav kruusaga sillutatud pargitee, mis seob Mäekalda tänava ja paviljoni talvise sissepääsu (suvel on küljed avatud), mida katab elegantne varikatus. Seda täiendavat pargirada saavad vajadusel kasutada nt ka operatiivsõidukid.

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 5 aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutnud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 20 aasta (alus EhS § 27 lg 1 p 1).

Kavandatavad muudatused sobituvad väljakujunenud keskkonnaga (EhS § 27 lg 2 p 1), ei esine vastuolu õigusaktidega, isikute õigustega ega avaliku huviga (EhS § 27 lg 2 p 2) ning on kooskõlas üldplaneeringuga (EhS § 27 lg 2 p 3).

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatusi, mis hõlmavad hoonestusala tingimusi, hoone arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimusi ning haljastuse, heakorra ja liikluskorralduslike tingimusi, 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. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

### **3.1. Menetlus ja avatud menetluse tulemused:**

Amet küsis projekteerimistingimuste taotluse osas ehitisregistri kaudu seisukohti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnalt, Tallinna Kesklinna Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistusest, Tallinna Transpordiametilt, Keskkonnaametilt ja Kaitseministeeriumilt.

Projekteerimistingimuste taotlus kooskõlastati Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse, Tallinna Transpordiameti ja Keskkonnaameti poolt lisatingimustega (vt LISA 1, 2, 3, 4). Tallinna Kesklinna Valitsus ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond kooskõlastas projekteerimistingimuste taotluse ja Kaitseministeerium märkusi ei esitanud.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus projekteerimistingimuste taotluse ja eskiisiga projektide läbivaatamise komisjonis 15.06.2022 (protokoll nr 4-2/66), kus otsustati:

1. Avatud seinte osa kõrgus kavandada 4,5 meetrit.
2. Kaasata projekteerimistingimuste menetlusse Riigi Keskkonnaamet (saata taotlus eskiisiga).

3. Koostada projekteerimistingimuste eelnõu, viia läbi avalik menetlus.
4. Avalikustamisel kaasata Kadrioru Selts.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 38 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena projekteerimistingimuste andmisel detailplaneeringu olemasolul.

#### **Arvestades eeltoodut on projekteerimistingimuste alusel lubatud:**

- 1. Täpsustada hoonestusala tingimusi (alus Ehs § 27 lg 4 p 2).** Lubatud on täpsustada maapealset hoonestusala (suurendada, keerata, nihutada) kuni 10% võrra. Detailplaneeringus on hoonestusala suurus kokku ligikaudu 3096 m<sup>2</sup> ja hoonestusala täpsustamisel kuni 10% ulatuses on hoonestusala võimalik maksimaalne suurus 3405,6 m<sup>2</sup>. Tennisepaviljoni ehitisealune pind (ehitise projektsioon maapinnal koos konsoolsete varikatusega) ei tohi olla suurem kui 3405,6 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringus ettenähtud ühekorruselise riietus- ja tualettruumide jaoks mõeldud hoone (antud juhul ehitise osa, mis on aastaringselt soojapidavate välispiiretega piiratud) võib paigutada kahe kaetava tenniseväljaku vahelisele alale ja selle ehitisealune pind võib olla kuni 100 m<sup>2</sup>.
- 2. Täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi (alus Ehs § 27 lg 4 p 4).** Eraldiseisvate kilehallide asemel on lubatud kavandada üks terviklik liimpuidust raamidega ehitise (varikatus), mille seinad kaetakse sobiliku kile või muu sarnase konstruktsiooniga nii, et ehitise kolm pargipoolset külge oleks suvisel hooajal suuremas osas avatud ja talvisel perioodil suletud. Suvisel ajal peavad seinaosad olema avatud maapinnast vähemalt 4,5 meetri kõrguseni. Olmehoone osa võib olla aastaringselt soojapidavate välispiiretega suletud. Laagna tee poole jääva paviljoni kagupoolse seina võib katta päikesekaitseribistusega. Kavandatav tervikahendus peab olema arhitektuurselt kõrgetasemeline ja väärtustama ümbritsevat keskkonda. Paviljoni välispiirete lahendus peab olema ajas kestev. Talvisel ajal suletavate seinte konstruktsioonide ja materjalide valikul eelistada elegantselt mõjuvaid lahendusi, mis tagavad ehitise ohutu kasutamise ja visuaalselt kvaliteetse tulemuse. Ehitise valguslahendus ei tohi tekitada valgusreostust. Tehnoseadmed ja kommunikatsioonid lahendada valdavalt ehitise mahus.
- 3. Täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted (alus Ehs § 27 lg 4 p 7).** Tennisepaviljonile juurdepääsu tagamiseks on pargialale lubatud rajada täiendav kruusaga sillutatud pargitee, mis seob Mäekalda tänava ja paviljoni talvise sissepääsu (suvel on paviljoni küljed avatud). Lahenduse väljatöötamisel lähtuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti ning Keskkonnaameti antud tingimustest (vt projekteerimistingimuste LISA 1 ja LISA 4). Olmejäätmekogumiskoha kavandamisel lähtuda Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse lisatingimustest (vt projekteerimistingimuste LISA 2). Sorteeritud jäätmekogumiskoht kavandada ehitise mahus. Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda Tallinna Transpordiameti tingimustest (vt PT LISA 3). Projekteerida jalgrataste hoiu- ja parkimiskohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnaänavad“ ja Tallinna rattastrateegiale 2018-2028.

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

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse, Tallinna Transpordiameti, Keskkonnaameti esitatud nõuetega, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt LISA 1, LISA 2, LISA 3 ja LISA 4).

#### **4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

**Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.**

**Ehitusprojekti koosseisus esitada võrdlustabel kõikide detailplaneeringus ning käesolevates projekteerimistingimustes, k.a lisades, esitatud nõuete täitmise kohta võrdleval kujul: detailplaneering, projekteerimistingimustega lubatud, projekteeritud. Vajadusel lisada detailplaneeringut ja ehitusprojekti lahendust võrdlev asendiplaaniline skeem, kajastades kõiki piiranguid.**

Ehitusprojekti seletuskirjas kajastada mh muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust.

Ehitusprojekti asendiplaanil markeerida detailplaneeringus määratud hoonestusala ja projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala muudatus.

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](#)“ ning 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.

Hoones 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 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 projekteeritavat valgustuslahendust iseloomustav teave koos projektis kavandatud valgustite kohta käiva detailsema visuaalse informatsiooniga. Projekteeritav valgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendiplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maaalused 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](#)“.

Projektis esitada käsitletava ala heakorra- ja liikluslahendus, sh parkimislahendus, arvestades sh Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41/26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiaga 2018-2028.

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.

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

## **6. Koostöö:**

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Päästeameti Põhja päästkeskuse, Keskkonnaameti, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametiga, Tallinna Keskkonna Valitsusega ja Tallinna Transpordiametiga ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 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 ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt juhendmaterjalile [„Ehitusprojekti dokumentide vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“](#).

Ehitusloa taotlus tuleb esitada projekteerimistingimuste kehtivuse ajal.

Põhjendatud juhul on võimalik esitada taotlus projekteerimistingimuste kehtivuse ajal projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaja pikendamiseks eeldusel, et ehitise asukohast tulenevalt ümbritsev keskkond ei muutu oluliselt.

Käesolevad projekteerimistingimused koos lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Amet esitab ehitusprojekti kooskõlastamiseks Päästeametile ja nõusoleku saamiseks Keskkonnaametile. Lisaks võetakse arvamused Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistusest, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametilt ning vajadusel teistelt linna asutustelt ja tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt ehitusseadustiku § 42 lõike 7 kohaselt arvamuse saamiseks lähialale jäävate kinnistute 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 (LISA 1, LISA 2, LISA 3, LISA 4) 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.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks.

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

*projekteerimistingimuste eelnõu koostaja:*

Jorgen Liiv  
Detailplaneeringute teenistuse  
Kesklinna osakonna arhitekt  
Jorgen.Liiv@tallinnlv.ee  
6404333

- Lisad:
1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti täiendavad tingimused
  2. Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse täiendavad tingimused
  3. Tallinna Transpordiameti täiendavad tingimused
  4. Keskkonnaameti täiendavad tingimused

## **Projekteerimistingimuste LISA 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti lisatingimused**

### Maire Suimets juhtivspetsialist 23.05.2022

1. Teostada projektiga hõlmatud alal (sh teed) ja sellest 10 m ulatuses Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada kõrghaljastuse säilimine va ohtlikud puud.
2. Mitte kavandada säilitatavate puude juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi. Teede jm kavandamisel kõrvalkinnistule (Koidula tn 40), tagada puude kasvutingimuste säilimine. Lisada selgitavad lõiked, kaasata maastikuarhitekt või pädev haljastusspetsialist.
3. Käsitleda projektis ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda standardis EVS 939-3:2020 ning Tallinna kaevetööde eeskirjas märgitud nõuetest.

### Meelis Uustal looduskaitse juhtivspetsialist 23.05.2022

1. Töömaa asub kaitsealuses Kadrioru pargis (keskkonnaregistri kood KLO1200218). Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006. aasta määruse nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“ § 7 lõige 2 punktis 3 sätestatu kohaselt on pargi valitseja (riigi Keskkonnaamet) nõusolekuta pargis keelatud projekteerimistingimuste andmine. Kooskõlastada taotlus riigi Keskkonnaametiga.

### Arnold Knuut peaspetsialist 24.05.2022

1. Tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning kehtivale detailplaneeringule.
2. Projektiga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale.

### Eneli Rim vanemspetsialist 24.05.2022

1. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega.
2. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile.
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. Ehitusloa taotlemisel või ehitusteatisel esitamisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik.
6. Ehitusprojekt edastatakse ehitisregistri kaudu arvamuse (põhimõttelise nõusoleku) saamiseks tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatele ning võrguvaldajatele, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid.
7. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

## **Projekteerimistingimuste LISA 2 Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse lisatingimused**

Triin Ida peaspetsialist 22.10.2021

1. Käsitleda jäätmete liigiti kogumist ning kogumiskoha lahendust vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Tähistada olemjäätmete kogumiskoht asendiplaanil, võttes seejuures arvesse JHE § 16 nõudeid. Kavandada külastajatele jäätmete liigiti kogumiseks piisaval määral mitmeseksioonilisi prügiurne. Käsitleda ehitamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, 08.09.2011 määrus nr 28) nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses).

## **Projekteerimistingimuste LISA 3 Tallinna Transpordiameti lisatingimused**

Marko Mertens liikluse peaspetsialist 28.01.2022

Mäekalda tänav on tenniseväljaku parkimiskohtade tõttu lisanduva liikluskoormuse jaoks liiga kitsas.

1. Kavandada tänava laiendamist vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 või jätta parkimiskohad üldse ära.
2. Juhul, kui parkimiskohad kavandatakse, siis parkimiskohtade mõõtmed ja manööverdusruum tuleb kavandada samuti vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.

## **Projekteerimistingimuste LISA 4 Keskkonnaameti lisatingimused**

Triin Ristmets spetsialist 13.07.2022

Keskkonnaamet jääb oma 17.12.2020 kirjas (registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis numbriga 7-9/20/20622-2) toodud seisukoha juurde, et kuna ajalooliselt on antud asukohas paiknenud tenniseväljakud ja neid teenindav taristu ning kinnistul ei ole registreeritud kaitsealuste liikide esinemist, siis ei ole Keskkonnaametil vastuväiteid eskiisiga planeeritavale tegevusele. Keskkonnaamet koostööl lastab projekteerimistingimuste taotluse nr. 2111002/13355.

Juhime aga tähelepanu, et tööde teostamisel tuleb tarvitusele võtta abinõud pargi puude kahjustamise vältimiseks. Puu võra projektsiooni piires tuleb pinnasega seotud ehitustöid teostada käsitsi. Äärmisel vajadusel võib läbi lõigata kuni 2 cm läbimõõduga juured. Tüsedamaid kui 2 cm läbimõõduga juuri ja ankurjuuri läbi lõigata ega kahjustada ei tohi. Puu võraraadiuses tuleb vältida tehnikaga pinnase kinni tallamist.