

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

digitaalse allkirjastamise kuupäev

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Maisi tn 26 ehitise püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus **Tallinna Linnaplaneerimise Amet**

Asutuse registrikood 75023823

Ametniku nimi

Ametniku ametinimetus

Taotluse andmed

Liik Hoone püstitamine

Number 2211002/10861

Kuupäev 09.09.2022

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

78401:101:2801 Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Maisi tn 26

2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](#) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](#) § 26 lõige 4 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#) § 34 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering](#) ning 14.02.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/10861.

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 omavalitusele 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 menetlusviis 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 Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 35 lõike 2 kohaselt peab ehitise oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 34 lg 1 ja planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt teostab kaalutusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste (edaspidi PT) taotlus korterelamu püstitamiseks Maisi tn 26.

Maisi tn 26 kinnistu paikneb Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud [Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu](#) (edaspidi ÜP) ja kehtiva [Tallinna üldplaneeringu](#) (edaspidi TÜP) kohaselt Pelgulinna miljööväärtuslikul hoonestusalal. PlanS § 75 lõike 1 punkti 16 kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

Tallinna üldplaneering kohaseks maakasutuse juhtotstarbeks on korruselamute ala, mis on põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus- ja teenindusettevõtted, garaaži-kooperatiivid jm; paneelalampiirakondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Maisi tn 26 kinnistu asub TÜP maakasutusplaani kohaselt miljööväärtuslikul elamualal, mis on terviklikult säilinud miljöoga (eeslinna) piirkond, kus uute hoonete ehitus peab järgima hoonestusstruktuuri. TÜP seletuskirja punkti 10 alusel, käsitletakse miljööväärtuslike piirkondadena alasid, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumitele vastav hoonestus, tänavatevõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase ning konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond vääriwad säilitamist. Eelkõige tuleb nimetatud aladel püüda säilitada kinnistute struktuuri, hoonete mahtude esialgset mastaapi ja haljastuse rohkest.

TÜP on aluseks järgmise astme, linna väiksemaid osi hõlmavatele üldplaneeringutele või teemaplaneeringutele olulisemates üksikküsimustes (vt TÜP üldosa).

ÜP ei ole küll kehtestatud, kuid kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgid (Riigikohtu halduskolleegiumi 20.03.2014 otsus asjas nr 3-3-1-87-13, punkt 12). Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lg 2).

Koostatav ÜP järgib kehtiva Tallinna üldplaneeringu põhimõtteid, määratledes täpsemalt ehitustegevuse nõuded antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada Pelgulinna iseloomulik hoonestusviis ja keskkond. Koostatav ÜP näeb ette piiratud kasutus- ja ehitustingimused kui TÜP, lähtudes olemasolevast piirkonna hoonestuslaadist. Seega tuleb projekteerimistingimuste andmisel lähtuda miljööväärtuslikul hoonestusalal TUP rakendamisel just olemasolevast olukorrast, mis määrab ära vajalikud kasutus- ja ehitustingimused projekteerimistingimuste väljastamiseks. Lisaks tuleb projekteerimistingimuste menetluses arvestada ka koostatava ÜP põhimõtteid, et vältida vastuolulist tegutsemist haldusmenetluses.

Maisi tn 26 kinnistu asub koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa ÜP kohaselt korterelamute alal, kuhu on lubatud kavandada uusi korterelamuid, ümbruskonda teenindavaid väiksemaid kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroo- ning ühiskondlikke hooneid, sh mänguväljakuid, rohealaid (sh kogukonnaaedu), samuti parklaid, kommunaalehitisi. Korteralamualale kõrvalfunktsiooni kavandamine on lubatud juhul kui see ei too kaasa olulisi negatiivseid mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse oluline kasv).

Koostatava ÜP miljööalade kaardi kohaselt jääb Maisi tn 26 kinnistu ehituspiirkonda nr 2, kus on lubatud maksimaalne hoonestatuse osakaal 25%, maksimaalne korruselisus 2+1 (kaks korrust + katusekorrus) ning minimaalne haljastuse osakaal rohevõrgustiku skeemi alusel on 40% , millest 2/3 peab moodustama kõrghaljastus.

Miljööväärtuslike hoonestusalade üldised kaitse- ja kasutustingimused on esitatud ÜP seletuskirja punktis 4.1, 4.2 ja 4.3, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisele või projekteerimistingimuste väljastamisele ning ehitusprojektide koostamisele. Pelgulinna piirkondlikud erisused punktis on välja toodud ÜP seletuskirja punktis 4.4.2.

Kui korteralamu püstitamisel lähtutakse miljööala nõuetest ja piirkondlikust hoonestuslaadist ning krundil säilib minimaalselt 40% haljastuse osakaal ja hoone ehitusalune pind on kuni 185 m² ja korruselisus 3 korrust (millest kolmas peab vastama ÜP-s esitatud katusekorruse tingimustele, katusekalle peab algama põrandast), siis Maisi tn 26 kinnistule korteralamu püstitamine on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga, koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga ja piirkondliku hoonestuslaadiga.

3. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Ametile esitati illustreerivate materjalidega projekteerimistingimuste taotlus 09.09.2022. Taotluse eesmärgiks on hoonestamata Maisi tn 26 kinnistule uue 6-korteriga elamu püstitamine. Korrigeeritud taotlus esitati 20.02.2023 Maisi tn 26 kinnistu paikneb Pelgulinna asumis ajaloolisel Maisi tänaval, mis jääb Sõle ja Aru tänava vahele. Maa-ameti andmetel on Maisi tn 26 kinnistu sihtotstarbeks 100% elamumaa ning pindalaks 924m².

Kinnistu asub korterelamute alal, kuid piirneb idas ÜP kohase pereelamute alaga, millel asuvad 2-korruselised (1+katusekorrus) naaberkiinnistu hoonega paarikaupa plokistatud üksikelamud. Kinnistust lõunas, üle Maisi tänava, paikneb 9 korruselise korteralamu ning läänes ja põhjas 3-korruselised (2 + katusekorrus) ajaloolised tööliselamu tüüpi kelpkatusega korterelamud.

Projekteerimistingimustega määratakse hoonestustihedus, täisehitusprotsent jt olulised tehnilised näitajad lähtuvalt piirkonna analüüsist. Mahulise sobivuse hindamiskriteeriumiks on Sõle tn 36 ja Maisi tn 34 hoonestus, mille vahele Maisi tn 36 korteralamu kavandatakse. Kavandatava elamu püstitamisel moodustub sujuv üleminek Sõle tn 3-korruseliselt (2+katusekorrus) korterelamult madalamate Maisi tn üksikelamute (1+katusekorrus) alale. Hoonestusstruktuur peab jälgima tänaval väljakujunenud laadi, kavandatav hoone peab paiknema Maisi tn väljakujunenud ehitusjoonel ning

peafassaad tuleb kavandada Maisi tänava poole. Vastavalt hoonestatud kõrvalkinnistute (Maisi 24, Maisi 22, Sõle 36, Sõle 38, Auna 15, Auna 13, Maisi 29, Maisi 27) ja ÜP-s määratud tehniliste andmete võrdlusele on Maisi tn 26 kinnistule võimalik kavandada korterelamu, mille ehitisealune pind on maksimaalselt 185m², kõrgus 10m (kõrguse määramisel on lähtutud naaberhoonestuse kõrguste ühendamisest tekkivast sirgjoonest), korruselisus 2+katusekorrus. Arvestades ÜP katusekorruse definitsiooni, kus katusest väljaulatuvate vertikaalsete osade (vintskappide) osakaal ei tohi olla üle 30% , ja ametipoolset hea tava, mille kohaselt algab katusekalle põranda tasapinnast, on hoone hinnanguline suletud brutopind 510 m². Lähtuvalt varasemast ametipoolsest praktikast tuleb uute korterite kavandamisel arvestada korterelamu puhul 80-90 m² suletud brutopinda korteri kohta, sellest lähtuvalt saab maksimaalseks korterite arvuks määrata 6. Kinnistu täisehituse osakaal võib olla 20% ning hoonestustihedus FAR=0,54. (hoonestustihedus ümbritsevatel kinnistutel on 0,25-0,77).

3.1. Menetlus

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Põhja-Tallinna Valitsuselt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Strateegiakeskuse strateegilise planeerimise teenistuselt ja linna ettevõtlusteenistuselt ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt. Arvamused ja ametisesed kooskõlastused esitati järgnevalt:

06.10.2022 Põhja-Tallinna Valitsus (kooskõlastas taotluse)

20.10.2022 Tallinna Strateegiakeskuse strateegilise planeerimise teenistus (kooskõlastas taotluse)

13.10.2022 Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistus (tingimused, PT eelnõu lisa 3)

10.10.2022 Tallinna Transpordiamet (tingimused, PT eelnõu lisa 2)

12.10.2022 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet (tingimused, PT eelnõu lisa 1)

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus projekteerimistingimuste taotluse ja eskiisiga projektide läbivaatamise komisjonis 26.10.2022 (protokolliline otsus nr 4-2/114) kus otsustati:

1. Koostada kuni 6 korteriga korterelamu eskiis ehitisealuse pinnaga kuni 185 m². Hoone kõrguseks kavandada maksimaalselt 10 m. Hoone korruselisuseks määrata vastavalt Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule (edaspidi ÜP) 3 korrust, millest kolmas peab vastama ÜP-s esitatud katusekorruse tingimustele ja katusekalle peab algama põranda tasapinnast. Hoone maksimaalseks suletud brutopinnaks kavandada 510 m². Eskiisis tagada min haljastuse osakaal 40% ning parkimiskohtade arv peab vastama kavandatavale korterite arvule. Peafassaad kavandada Maisi tänava poole.
2. Koostada projekteerimistingimuste eelnõu vastavalt täiendatud eskiisile ning viia läbi projekteerimistingimuste avatud menetlus.

11.01.2023 Tallinna Linnaplaneerimise Amet on tagastanud taotlejale eskiisi täiendamiseks ja korrigeerimiseks vastavalt projektide läbivaatamise komisjoni otsusele.

10.02.2023 on taotleja esitanud korrigeeritud eskiisi

14.02.2023 on amet palunud eskiisi veelkord täiendada, kuna illustreeriva materjali põhjal ei selgu mh kavandatud korterite suurused, ruumide kõrgused jne

20.02.2023 on taotleja keeldunud illustreerivat materjali täiendamisest, põhjendusega, et seda tehakse edasise projekteerimise käigus.

3.2. Põhjendused

Planeerimiseaduse § 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. Arvestades Tallinna üldplaneeringu üldistusastet, annab Tallinna üldplaneering põhimõtted projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate kasutus- ja ehitustingimuste määramiseks. Kuigi Tallinna üldplaneering ei sisalda otseselt planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktis 2 kirjeldatud tingimusi, on need tuletatavad lähtudes Tallinna üldplaneeringus sätestatust.

Algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringus sätestatud nõuded ei ole sisuliselt uued – tegemist on Tallinna üldplaneeringust kaalumise teel tuletatud nõuetega, mida Tallinna Linnaplaneerimise Amet praktikas rakendab. Algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringusse on need kokku koondatud ja selgelt lahti kirjutatud. Kohalikul omavalitsusel ei ole keelatud võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmäärke. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega ([haldusmenetluse seadus](#) § 4 lg 2, Riigikohtu halduskollegiumi 20.03.2014 otsus asjas nr [3-3-1-87-13](#)).

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.

Käesoleval juhul 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 Tallinna üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

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

1. Hoone kasutamise otstarve: muu kolme või enama korteriga elamu (11222)
2. Hoonete suurim lubatud arv maaalal: 1 (üks) põhihoone
3. Asukoht: Hoone peab paiknema Maisi tänava väljakujunenud ehitusjoonel, peafassaadiga Maisi tänava poole.
4. Lubatud suurim ehitisealune pind:
 - 4.1. ehitisealune pind 185m²
 - 4.2. hoonestustihedus (FAR) täisehitusprotsent (tulenevalt üldplaneeringust) FAR=max 0,54
Täisehitus max 20%

5. Kõrgus, korruselisus ja vajaduse korral sügavus:

Kõrgus kuni 10m, korruselisus 2+katusekorrus.

Lubatud 1 maa-alune korrus.

6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

6.1 Hoonesse kavandada kuni 6 korterit

6.2 Hoone peafassaad kavandada Maisi tänava poole

6.3 Välisviimistluses kasutada miljöölale iseloomulikke traditsioonilisi materjale nagu puit, krohv, paekivi ja tellis. Välisviimistluses on keelatud kasutada järgnevaid miljööladele ebatüüpilisi materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, katusekivi-imitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki (trapetsprofiil), rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet, klombitud paekiviplaate, tsementkiudplaate jne.

6.3 Välisviimistluses kasutada katvaid ajas vastupidavamaid õlipõhiseid värve. Keelatud on kasutada ajas vähem vastupidavamaid veepõhiseid ja lasuurseid värve, puidupeitsi jms.

6.4 Avatäited kavandada puidust. Sümmeetrilise lahendusega akende avatavad ja mitteavatavad osad (profiilid) peavad olema vaates ühelaiused (säilitada tasakaalustatud sümmeetria – klaasid sama suured, profiilid sama laiad). Arhitektuursel sobivusel lahendada välisüksed klaasidega (turvalisus). Välisukse kohale kavandada varikatus. Ehitusprojekti koosseisus anda avatäidete spetsifikatsioon ja näidata akende avatavus.

6.5 Ehitusprojekti anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub omavahel ning sobib piirkonna hoonete värvilahendusega. Fassaadijoonisele lisada originaalvärvitoonide näidised värvikaardist ja näidata toote mark.

6.6 Tehnoseadmed kavandada hoone mahtu, välised tehnoseadmed kavandada varjatud kujul. Seadmete, juhtmete ja ühendustorude paigutus hoone fassaadidele ja vaadeldavasse asukohta ei ole lubatud. Müra tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire.

6.7 Katusekorrus lahendada viisil, et sarikas algab põrandast.

6.8 Katusekorruse otsaviilu akende alumine joon kavandada samale kõrgusele või kõrgemale räästajoonest.

6.9 Vintskappide kavandamist hinnatakse eskiisprojekti menetluses graafilise materjali alusel, piirkonna hoonetele on omane, et vintskappide hari paikneb katuseharjast madalamal ja vintskappide aknad on täiskorruse akendest väiksemad.

- 6.10 Katuseaknaid on lubatud kavandada plokistamata kujul.
- 6.11 Näha ette lihtsasti ligipääsetav ja mugavalt kasutatav vankrite ja jalgrataste hoiustamise ruum hoones või kinnistul. Korteritele kavandada panipaigad.
- 6.12 Kogu läänepoolse fassaadi ulatuses maapinnal paiknevat terrassi mitte kavandada.
7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht:
- 7.1 Prügikonteinerid kavandada varjatult ja tänavalt mittevaadeldavasse asukohta.
- 7.2 Jalgrataste varjualune kavandada kinnistu hoovipoolsesse osasse (kui jalgrataste hoiustamise ruum ei ole kavandatud hoone mahus). Võimalusel kavandada prügikonteinerite ning jalgrataste varjualune arhitektuurselt sobiva ühtse kujundusega rajatisena.
- 7.3 Abiruumid ja tehnoruumid kavandada hoone mahtu
8. Ehitusuuringu tegemise vajadus:
- 8.2 Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Kinnistul teostada pädevalt ettevõtetelt tellitud radoonitaseme mõõtmine pinnases. Radooniohu ilmnemisel lähtuda hoone projekteerimisel standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".
9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 9.1 Tagada haljastuse osakaal min 40% võimalikult kompaktse alana, millest 2/3 kavandada kõrghaljastusena. Haljastatud alale kavandada laste mänguväljak.
- Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu haljastuse pindalast. Kõrghaljastuseks loetakse leht- ja okaspuud, mille tüve rinnasdiameeter on üle 8 cm, uusistutuse puhul 4 cm. Rinnasdiameeter on puu tüve läbimõõt mõõdetuna lehtpuul 1,3 m kõrguselt ning okaspuul juurekaelast.
- Haljastuse osakaalu hulka ei arvestata katuse-, garaažipealset, roni-, vertikaal- ega konteinerhaljastust ning murukivi.
- 9.2 Parkimiskohad katta murukiviga, mis soodustab sademevee imbumist kinnistul. Teid ja parklat vastu naaberkinnistu piiri mitte kavandada, jätta ca 1-2 m haljasriba istutuseks.
- 9.3 Tagada Tallinna Linnavalikogu 17.09.2020 otsuse number 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ kohane parkimiskohtade arv, milleks miljööaladel on 1 (üks) parkimiskoht korteri kohta.
- 9.4 Ehitusprojekti koostamisel juhendada kõikidest käesolevate projekteerimistingimuste lisades esitatud tingimustest.

Esitada enne ehitusloa taotlemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamist Tallinna Linnaplaneerimise Ametile nõuetekohane, käesolevate projekteerimistingimuste kohane hoone arhitektuurset ja asendiplaanilist lahendust sisaldav eskiis. Amet saab anda hinnangu projekteeritava hoone ja selle arhitektuurse lahenduse (sh hoone suuruse, kuju, välisilme ja ümbritsevasse keskkonda sobivuse) kohta eskiisi alusel. Eskiisi koosseisus esitada: seletuskiri, kus lühidalt kajastatakse kõik kavandatavad ehitustööd, asendiplaan, hoone vaated, lõiked, kõikide korruste plaanid ning soovitatavalt 3D vaade.

Ehitusprojekt ja eskiis peavad 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](#)“ 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](#)“ 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.

Hoonesse eluruumi kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisel majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](#)“ 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 asendiplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid.

Asendiplaanil näidata ära kruntide piirid, 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 (ka eskiisi) koostamisel teha koostööd Põhja-Tallinna Valitsusega, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistusega ja strateegilise planeerimise teenistuse, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga 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 projekteeerija 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 digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“](#).

Ehitusloa taotlus tuleb esitada projekteeerimistingimuste kehtivuse ajal.

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

Käesolevad projekteeerimistingimused koos lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile ja Tallinna transpordiametile. Lisaks võetakse arvamused Põhja-Tallinna Valitsuselt, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuselt ja strateegilise planeerimise teenistuselt ning vajadusel 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“.

7. Projekteeerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteeerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteeerimistingimuste taotlus ja projekteeerimistingimused koos lisadega (1, 2, 3) on ehitusprojekti kohustuslik osa. Juhul kui esineb vastuolu projekteeerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekteeerimistingimuste 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

projekteerimistingimuste koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Ausing

Detailplaneeringute teenistuse

Haabersti ja Põhja-Tallinna osakonna arhitekt

Kristel.using@tallinnlv.ee

640 4335

Lisad:

1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti täiendavad tingimused
2. Tallinna Transpordiameti tingimused
3. Tallinna Ettevõtlusameti tingimused

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

LISA 1

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused

Keskkonna-ja Kommunaalamet, Arnold Knuut

1. Projekti koostamisel arvestada kõikide olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega.
2. Projekteerida olemasolevate tehnovõrkudega ühendamine vastavalt taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
3. Projektiga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele ja tänavamaale.

Keskkonna ja Kommunaalamet, Viivian Veski

1. Tagada Põhja-Tallinna üldplaneeringu järgne haljastuse maht, tuua välja vastav võrdlus.
2. Esitada piirkonda sobiv uushaljastuse lahendus ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja tüve läbimõõt, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele.
3. Esitada mänguväljaku lahendus, lisada elementide joonised või fotod tootekataloogist. Näidata ära mänguväljaku turvaala ulatus/sügavus, katendite tüüp, fraktsioon ja äärised. Mänguvahendite projekteerimisel lähtuda standarditest EVS-EN 1176:2017 ja EVS-EN 1177:2018.

Keskkonna ja Kommunaalamet, Silver Riige

1. Sademevesi immutada omal kinnistul pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Keskkonna ja Kommunaalamet, Irma Tammann

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 ehitusteatise 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.

Keskkonna-ja Kommunaalamet, Lembi Tiks

1. Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Soovituslik on hoonete 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).

2.Lisada seletuskirja, et Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Lisada viide sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"

3.Palun täiendada seletuskirja, et tehnoseadmete (ventilatsiooni-,jahutusseadmed, soojuspyumbad) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Võimalusel esitada konkreetsete seadmete müratasemete võrdlus kehtivate normidega. Lisada seletuskirjale normdokument -Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisa 1 kohaselt rakendatakse tehnoseadmete müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Ala kuulub II mürakategooriasse, kus kehtib päeval piirväärtus 50 db ja öösel 40 db.

PROJEKTEERIMISINGIMUSTE EELNÕU

Tallinna Transpordiameti tingimused

Erki-Henri Meerbach

1. Projekteeritav lahendus peab vastama järgnevale standarditele ja normdokumentidele: 1.1. EVS 613:2001, EVS 613:2001/A1:2008 ja EVS 613:2001/A2:2016 „Liiklusmärgid ja nende kasutamine” 1.2. EVS 614:2008 ja EVS 614:2008/A1:2016 „Teemärgised ja nende kasutamine” 1.3. EVS 843:2016 „Linnatänavad” 1.4. Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus number 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”. 1.5. Tallinna Rattastrateegia 2018-2027 1.6. Vastavalt valdkonda reguleerivatele õigusaktidele.
2. Kõik paigaldatavad metallkonstruktsioonid (postid, kandurid, kinnitusdetailid, piirdedetailid, jalakäijate suunajad jms) peavad olema kuumtsingitud vastavalt EVS-EN 1461 ja pulbervärvid (värvikood on RAL7016). Jalakäijate suunajate kõik detailid, sh püstpostide korkide värvitoon peab vastama värvikoodile RAL7016.
3. Jalakäijate suunajad peavad olema valmistatud 42mm läbimõõduga painutatud torust kinnise kontuurina (raamina), millel tohib raami alumises osas olla üks EVS-EN 1090-le vastav keeviliide. Raamid kinnitatakse pottliidestega ja ainult kübarmutreid kasutades püstpostide külge. Jalakäijate suunajate joonised lisas 1.
4. Jalakäijate suunajana tohib kasutada keskkonda säästvaid taastöödeldud materjalidest valmistatud liikluskorralduslike tooteid, mis on läbinud katsetused ning tunnistatud pädeva asutuse poolt ohutuks kasutamiseks asulas. Selliste jalakäijate suunajate värvus peab vastama värvikoodile RAL7016. Käesolevas punktis nimetatud jalakäijate suunajate kasutamiseks tuleb eelnevalt saada täiendav kooskõlastus Tallinna Transpordiametist.
5. Liiklusmärkide, lisateetatahlvite ja teemärgiste valmistamisel kasutada vähemalt 2 mm paksust alumiiniumist märgialuseid (lubatud on kasutada ka tsinkplekist märgialuseid).
6. Liikluskorraldusvahendite paigaldamisel tuleb kasutada selliseid vundamente ja kandekonstruktsioone, mis tagavad nende püsivuse. Liiklusmärkide postid peavad olema maapinda püsivust tagavalt betoneeritud.
7. Liiklusmärkide suurusgrupid ja kasutatav helkurmaterjali klass näidata projekti joonistel ja spetsifikatsioonis.
8. Liikluskorraldusvahenditel kasutada standardi nõuetele vastavaid valgustpeegeldavaid kilesid.
9. Teemärgised näha ette termoplastikust.
10. Projekti spetsifikatsioonis näidata kõik materjalid, vahendid ja seadmed, mis tagavad projekti realiseerumise.
11. Projektis lahendada objekti ehitusaegne liikluskorraldus (kõiki liiklejagruppe arvestav) ja ühistranspordi ümbersõidumarsruudid ning ehitusaegsest liikluskorraldusest tulenevad objekti lähipiirkonna fooriprogrammide muudatused. Lähipiirkonna fooriprogrammide muudatused arvutada lähtudes liikluse modelleerimise ja liikluse vaatluse (ehituse aegne) tulemustest.
12. Projektis näidata liikluskorralduslike tee-elementide gabariidid ja sõiduradade laiused ristmikevahelisel alal vähemalt iga 50 m tagant. Ristmikel, kurvides ja rajalaiuse muutudes koheselt sammuga 5 m. 12.1. Liikluskorraldusskeemil näidata täiendavalt kergliiklustee ning parkimiskohtade paigutus ja mõõdud.
13. Kergliikluse projekteerimisel arvestada täiendavalt: - Kergliikluse marsruutidele ja käiguteedele vältida tänavavalgustuse ja liiklusmärgi postide projekteerimist. - Jalgrataste parkimine peab olema tänavatänapinnas. - Siseroomides olevatele jalgrataste parkimiskohtade juurdepääs peab olema lahendatud mugavalt ning trepiastmeteta. - Jalgrataste parkimiskohad väliskeskkonnas peavad olema varikatusega.
14. Mootorsõidukite lahenduste projekteerimisel arvestada täiendavalt: - Parkimiskohad peavad asuma omal kinnistul. Sõidukite liitumine avaliku liiklusega peab toimuma edaspidi sõites. Tänavalt parkimiskohale tagurdamine ei ole lubatud. - Parkimist võimaldada ainult välja ehitatud parkimiskohtadel. - Parkimiskohad

kavandada naaberkinnistust min 1 meetri kaugusele ning tänavamaa kinnistust min 5 meetri kaugusele. - Kinnistusesed teed mitte kavandada puistematerjaliga, kuna viimane võib sattuda avalikule teele.

15. Projekti seletuskirjas näidata nii mootorsõidukite kui ka jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutused, välja tuua eraldi invakohtade arv ning elektrisõidukite parkimiskohtadel laadimistaristute arv. Vajadusel täiendavalt selgitada, kui ei suudeta tagada normatiivset parkimist.

16. Üalloodud tingimustes nimetamata materjalide, seadmete või konstruktsioonide kasutamine projekteerimisel kooskõlastada täiendavalt Tallinna Transpordiametiga.

17. Ehitustöö käigus tekkivad projekti ja/või materjalide muudatused kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga

18. Projekti liikluslahenduse välja töötamisel teha koostööd Tallinna Transpordiametiga.

19. Projekt esitada kooskõlastamiseks Tallinna Transpordiameti liikluskorralduse osakonnale.

20. Käesolevad tehnilised tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

LISA 3

Ringmajandus Põhja-Tallinn, Tallinna Strateegiakeskus, Linnaettevõtlusteenistus, Ringmajanduse osakond

Annemari Kask

1. Käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid arvestades ja määrata liigiti kogutud jäätmete kogumiskoht (tähistada asendiplaanil). Kogumiskoht peab vastama JHE §16 nõuetele.
2. Ehituse käigus tekkivad jäätmed sorteerida liigiti ehitusplatsil ja anda üle vastavat käitlusluba omavale ettevõttele.

PROJEKTEERIMISINGIMUSTE EELNÕU