

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**Falgi tee 3 // Toompuiestee 16 kinnistule hoone püstitamiseks***digitaalse allkirjastamise kuupäev***Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, **Falgi tee 3 // Toompuiestee 16** kinnistule ehitise püstitamine.

Projekteerimistingimuste andja

Asutus

Asutuse registrikood

Ametniku nimi

Ametniku ametinimetus

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

75023823

Taotluse andmed

Liik

Number

Kuupäev

hoone püstitamine

2211002/13899

15.12.2022

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

katastritunnus 78401:101:2470, Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, **Falgi tee 3 // Toompuiestee 16.**

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 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneering](#) ning esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/13899.

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 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 taotlus **Falgi tee 3 // Toompuiestee 16** kinnistul asuva hoone, lähiaadressiga **Falgi tee 3/2**, asemele uue sarnase hoone püstitamiseks.

Falgi tee 3 // Toompuiestee 16 kinnistu asub Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal ning jääb Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” (edaspidi üldplaneering) kohaselt piirkonna või linnaosa keskuse segahoonestusalal. Ala on mõeldud eeskätt kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastustega seotud ettevõtetele ja asutustele. Taotlus on üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooniga kooskõlas.

3. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Falgi tee 3 // Toompuiestee 16 kinnistu (katastritunnus 78401:101:2470, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1995 m²) asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala lääneosas ning on piiratud Falgi tee, Toompuiestee, Vismari ja Toompea tänavatega. Kinnistu asub Tallinna vanalinn, I - II a- tuh – muinsuskaitsealal (reg-nr 2589), kinnistu idaosa jääb looduskaitsealuse Parkide kompleks (Harjumäe park, Hirvepark, Lindamäe park) kaitsealasse.

Falgi tee 3 // Toompuiestee 16 kinnistul asuvad ehitisregistri veebilehe andmetel järgmised hooned:

1. Büroohoone lähiaadressiga Toompuiestee 16 (EHR kood 101034593, ehitisealune pind 532,5 m², maht 2875,0 m³, kõrgus 9,7 m, pikkus 36,1 m, laius 18,1 m, maapealsete korruste arv 3, suletud netopind 663,1 m²).
2. Asutusehoone lähiaadressiga Falgi tee 3/1 (EHR kood 101034594, ehitisealune pind 91,0 m², maapealsete korruste arv 1, maht 250 m³, suletud netopind 69,6 m²).
3. Muu toitlustushoone lähiaadressiga **Falgi tee 3/2**, (EHR kood 101034595, ehitisealune pind 73,0 m², kõrgus 4,6 m, pikkus 13,6 m, laius 5,3 m, suletud netopind 62,0 m², maht 197 m³) maht 197,0 m³, maapealsete korruste arv 1).

Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt on Toompuiestee 16 peahoone arvatavaks ehitusaastaks 1873, kõrvalhoone Falgi tee 3/1 ehitusajaks ligikaudu 1906. Kinnistu lõunapiiril paiknev abihoone **Falgi tee 3/2**, mida soovitakse asendada uue hoonega, on 1940. aastatest ning omab põhiliselt ansamblist väärtust.

Falgi tee 3 // Toompuiestee 16 kinnistul asuvad hooned moodustavad ajaloolise ansambli. Projekteerimistingimuste andmisel saab lähtuda olemasolevast ajaloolisest hoonestusest ning muinsuskaitse eritingimustest.

Seega on projekteerimistingimustes esitatud tingimused hoone ehitisealuse pinna, korruselise ja kõrguse osas põhjendatud.

Amet kaalus projekteerimistingimuste taotlust ja nõustus olemasoleva hoone likvideerimise ning selle asemele uue, lammutatava hoonega sarnase suuruse, kuju ja välisilmega hoone püstitamiseks.

Projekteerimistingimuste eelnõu koostamisel on lähtutud kehtivatest õigusaktidest, samuti on arvestatud olemasoleva hoonestusega. Kavandatav klubiruumidega hoone sobitub kõrguslikult, mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda, arvestades sh piirkonna hoonestuslaadi. Uue hoone ehitamisega ei kaasne linna teedevõrgu olulisi ümberehitusi ning ei suurendata oluliselt ümbritsevate teede ja tänavate liiklus- ja parkimiskoormust.

3.1. Menetlus

Ametile esitati 15.12.2022 projekteerimistingimuste taotlus **Falgi tee 3 // Toompuiestee 16** kinnistul asuva hoone aadressiga **Falgi tee 3/2** asemele uue sarnase hoone püstitamiseks.

Amet kaasas projekteerimistingimuste menetlusse Muinsuskaitseameti, ameti muinsuskaitse osakonna, Kaitseministeeriumi, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakonna, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Kesklinna Valitsuse ning Keskkonnaameti.

Muinsuskaitseamet loobus arvamuse andmisest oma halduspartneri (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna) kasuks 20.12.2022.

Tallinna Kesklinna Valitsus nõustus 22.12.2022, tingimusel, et keldrikorrusele eluruume ei kavandata.

Kaitseministeerium loobus arvamuse andmisest 23.12.2022.

Tallinna Transpordiamet nõustus taotlusega 28.12.2022.

Ameti muinsuskaitse osakond nõustus 31.12.2022 tingimustel: Eskiisi võib võtta aluseks edasisel projekteerimisel, arvestades muinsuskaitse komisjoni poolt antud märkuseid: Krundil paiknev abihoone aadressiga Falgi tee 3/2 on lubatud lammutada ning asendada ligikaudu samas mahus hoonega. Hoone kuju ning fassaadilahendus jätta üdjoontes samaks, kui olemasoleval hoonel, hoone välisilme osas (sh hoone kõrgus, gabariidid) lähtuda esitatud eskiislahendusest. Muinsuskaitseleisest seisukohast ei ole keldri rajamisele vastuväiteid. Vajalik on enne hoone rajamist läbi viia arheoloogilised uuringud. Hoone avade (uste ja akende) rajamine vastavalt esitatud eskiisile on lubatav, kuid keldri trepi rajamine hoone gabariitidest väljaspoole (*ameti täpsustus: mõeldud on esifassaadi*) ei ole sobilik. Kavandatavad muudatused on muinsuskaitseleiselt aktsepteeritavad, eritingimuste muudatus antakse vastava haldusotsusega.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitas omapoolsed tingimused 03.01.2023 (PT lisa 1).

Keskkonnaamet loobus arvamuse andmisest 07.03.2023, märkides: „Falgi tee 3 // Toompuiestee 16 kinnistu idapiirist ca 3 m kaugusele jääb kaitsealune parkide kompleks (Harjumäe park, Hirvepark, Lindamäe park). Pargi territooriumil valitsev kaitsekord on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse eeskiri“. Pargi kaitse eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutuse ja arendamise suunamisega.

Keskkonnaametil ei ole hetkel põhjust eeldada, et Falgi tee 3//Toompuiestee 16 kinnistul kavandatud olemasoleva ehitise asemele uue ehitise rajamisel võiks kaasneda negatiivseid mõjusid piirneva pargi kaitse eesmärkidele. Mõjud, sh ehitusaegsed ei tohi ulatuda kaitsealuse pargi territooriumile.“

Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakond esitas tingimused 08.03.2023 (PT lisa 2).

Amet arutas **Falgi tee 3 // Toompuiestee 16** kinnistule hoone püstitamise projekteerimistingimuste taotluse teemat 25.01.2023 toimunud projektide läbivaatamise komisjoni koosolekul, kus otsustati (protokoll nr 4-2/9 p 1):

- Koostada PT eelnõu ja edastada linnaosa valitsusele avatud menetluse läbiviimiseks.
- Muinsuskaitse eritingimused peavad olema muudetud enne avalikku väljapanekut.

03.03.2023 väljastas amet Toompuiestee 16/ Falgi tee 3/2 kohta muudetud muinsuskaitse eritingimused.

3.2. Põhjendused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone püstitamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone asub väljakujunenud ajaloolises ansamblis, soovitakse asendada olemasolev hoone uue sarnase hoonega, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbalt ümbritsevasse keskkonda. Üldplaneeringust tuleneb projekteerimistingimuste andmise aluseks olev maakasutuse juhtfunktsioon.

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).

Lammutatava hoone asukohale uue samas mahus hoone püstitamine ei ole linnaruumilise 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 lähtunud planeerimisseaduses määratud tingimustest ning samuti on tegemist väljakujunenud keskkonnaga, millest on võimalik projekteerimistingimuste koostamisel lähtuda, siis puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks.

Käesoleval juhul tooks detailplaneeringu menetlus taotlejale üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi ning oleks aeganõudev olukorras, kus on täidetud kõik tingimused kiirema ja lihtsama menetluse läbiviimiseks. Seejuures ei kaitseks detailplaneeringu menetlus rohkem vahetute piirinaabrite huve, keda **Falgi tee 3 // Toompuiestee 16** kinnistule uue hoone rajamine kõige rohkem mõjutaks, kuivõrd **Falgi tee 3 // Toompuiestee 16** kinnistuga piirnevad üksnes Falgi tee ja Toompuiestee T1 transpordimaa kinnistud ning Hirvepark. Samuti viiakse projekteerimistingimuste menetlus läbi avatud menetlusena ning kõigil kodanikel on võimalik esitada oma arvamusi ja ettepanekuid.

Uue hoone kavandamine Falgi tee 3 // Toompuiestee 16 kinnistule käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna sh asukoha hoonestuslaadiga ning 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 otstarbed: ärihoone (toitlustus- / teenindushoone vm. mittelelamu);
- 2) Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: olemasolev;
- 3) Asukoht: olemasoleva lammutatava hoone **Falgi tee 3/2** asukoht. Lubatud on hoone gabariitidest väljaspoole, hoone tagaküljele krundi piirile kavandada trepp tingimusel, et sellega ei kaasne Hirvepargile ja seal kavavale kõrghaljastusele negatiivseid mõjutusi (sh ehitusaegseid);
- 4) Lubatud suurim ehitistealune pind: hoone maapealse osa ehitisealune pind kuni 82 m²;
- 5) Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: kuni 1 maapealne korrust ja kuni 1 maa-alune korrus. Kõrgus olemasolevast maapinnast kuni 4,8 m.
- 6) Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 - vastavalt muinsuskaitse eritingimuste punktile 3.
 - Hoone kuju ning fassaadilahendus jätta olemasoleva hoonega samaks;
 - projekti koosseisus esitada välisviimistlus lahendus kataloogi värvinäidiste alusel;
 - tehnoseadmed ja kommunikatsioonid lahendada hoone mahus. Hoone fassaadidele ei ole lubatud kavandada kütte-, jahutus- ega ventilatsiooniseadmeid. Õhksoojuspumba

välisosa on lubatud varjatult, maapinnale paigaldatud raamil ja arhitektuurselt sobivalt varjestatuna (nt ribistik, värvitud hoone arhitektuuriga sobivat tooni).

8) Ehitusuuringu tegemise vajadus: vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti nõuetele (PT lisa 1);

9) Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

vastavalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimustele (PT lisa 1);

tagada kõrghaljastuse kasvutingimused;

Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine, välistada sademevee valgumine kõrvalkinnistutele;

arvestada Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41/26 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiaga 2018-2028.

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest ja arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (PT lisa 1) ja Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakonna (PT lisa 2) esitatud nõuetega.

4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Falgi tee 3 // Toompuiestee 16 kinnistule hoone püstitamise 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](#)“; ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)“, majandus- ja taristuministri 08.06.2015 määrusele nr 62 „[Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile](#)“ ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele](#)“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Eesti standardiga EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“.

Ehitise tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“.

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.

Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid https://www.riigiteataja.ee/akti/isa/1270/5202/0002/KKM_m29_lisa1.pdf#.

Ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt projekteerimistingimustes toodud näitajale ja põhimõtetele. Esitada näitajate kohta võrdlustabel.

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.

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

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, hoone kaugus naaberkinnistute piiridest, liikluslahendus, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus, krundi katastriüksuse sihtotstarve, hoone ehitisealune pind jm tehnilised näitajad.

5. Tehnovõrgud ja -seadmed:

Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Kommunikatsioonid ja tehnoseadmed lahendada valdavalt hoone mahus. Ehitusprojektis käsitleda meetmeid tehnosüsteemidest lähtuda võivate häiringute minimeerimiseks.

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 lahendada 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 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kesklinna Valitsusega, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga, Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakonnaga, Päästeametiga, Keskkonnaametiga ning kõikidele tehnovõrgu valdajatega, kellele kuuluvate rajatiste kaitsevööndis ehitustöid kavandatakse.

Koostöö tulemused ja arvamus 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.

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. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks.

Käesolevad projekteerimistingimused koos lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Amet esitab ehitusprojekti kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile. Lisaks võetakse arvamused Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Keskkonnaametilt, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnalt Tallinna Kesklinna Valitsuselt ja vajadusel teistelt ametitelt, kelle kaasamine on vajalik, ning tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatelt ning võrguvaldajatelt, kellele kuuluvate rajatiste kaitsevööndis ehitustöid kavandatakse.

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

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimused koos lisadega (lisa 1, 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 teadasaamisest arvates või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Lea Järve

Detailplaneeringute teenistus

Kesklinna osakonna arhitekt

Lea.Jarve@tallinnlv.ee

tel 640 4282

- Lisa:
- 1) Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
 - 2) Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakonna tingimused

Käesoleva dokumendi on üle vaadanud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti õigusosakonna jurist Silver Sarapuu, tel 640 4263.

LISA 1

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused

ÜLLE TUI 20.12.2022:

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle tehnovõrkudega on kavandatud liitumine. Selleks taotleda vastavalt tehnovõrguvaldajalt tehnilised tingimused mis lisada ehitusprojekti koosseisu.

Ehitusprojekti mahus esitada geodeetilisel alusplaanil vormistatud asendiplaan millel markeerida kinnistu liitumispunktid tehnovõrkudega.

Sademevesi käidelda võimalikult suures ulatuses omal kinnistul hajutades selle haljasalale või võimalusel immutades pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrval kinnistutele.

Hoone küttevastuse lahenduse projekteerimisel arvestada et kinnistu paikneb vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 9 (vastu võetud 18.05.2017) kaugkütte piirkonnas.

VIIVIAN VESKI 28.12.2022:

Teostada projektiga hõlmataval alal ja sellest 5 meetri ulatuses (sh naaberkinnistutel) Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada tööde teostaja poolt allkirjastatud kaust, mis sisaldab määruses käsitletud failiformaate ning tõendit töö teostaja kvalifikatsioonist (vt. määruse nõudeid).

Mitte kavandada kaevetöid nõudvaid lahendusi säilitatavate puude juurestiku kaitsealale. Juhul kui seda ei ole võimalik vältida, esitada kohapõhised lõiked ja selgitused, kuidas juurestiku kaitsealale kavandatud kaevetööde käigus puude kasvutingimusi ei kahjustata.

Juhul kui nähakse ette puude raiet, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule.

Juhul, kui kavandatakse uushaljastust, siis esitada piirkonda sobiv lahendus ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja tüve läbimõõt, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele.

Käsitleda projektis ehitustöödega seotud kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhendada standardis EVS 939-3:2020 ning Tallinna kaevetööde eeskirjas märgitud nõuetest, tuua välja projektis nõuded vastavalt kohapõhisele lahendusele. Puude võra kärpimise vajadusel näha ette taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, lõikuse peab teostama arborist.

ENELI RIM 29.12.2022:

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.

LEMBI TIKS 30.12.2022:

Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Teostada müra modelleeringud mille põhjal on võimalik välja tuua nõutavad müraleevendusmeetmed. Arvestades nii olemasolevat kui ka perspektiivset müraolukorda ja võimalike müra häiringuid planeerimise faasis. Helivõimendussüsteemide helirõhu piirtasemed meelelahutuspaikades Helivõimendussüsteemidest põhjustatud helirõhu piirtasemed meelelahutusasutustes (kino- ja kontserdisaalid ning vabaõhuüritused, tantsusaalid, diskoteegid, klubid, restoranid ja baarid) ei tohi ületada järgmisi arvsuursi: Helirõhu ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB 100 Helirõhu maksimaaltase L_{pAmax} , dB 115. Helirõhu ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$ lastele ettenähtud üritustel ei tohi olla suurem kui 90 dB. Palun kajastada seletuskirjas.

LISA 2

Tallinna Strateegiakeskuse Ringmajanduse osakonna tingimused

Koostada ülevaade kinnistul tekkivatest olmejäätmetest ja käsitleda jäätmete liigiti kogumist ning kogumiskohta lahendust vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Tähistada olmejäätmete kogumiskoht asendiplaanil, võttes seejuures arvesse JHE § 16 nõudeid. Käsitleda ehitamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Korralikud detailid ning materjalid suunata võimalusel korduskasutusse. Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale ei ole asfalti lubatud ladestada prügilas. Tõrva mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks.

Triin Ida 08.03.2023