

## LISA 2

# PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

*digitaalse allkirjastamise kuupäev*

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Tatari tn 51 kinnistule ehitise püstitamine detailplaneeringu olemasolul.

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

### Taotluse andmed

Liik	detailplaneeringu tingimuste täpsustamine
Number	2211002/08245
Kuupäev	04.07.2022

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

Katastritunnus 78401:110:0790, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tatari tn 51.

### 2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [ehitusseadustiku](#) § 27 lg 1, lg 2 ning lg 4 p 2, p 3, p 4, p 7, 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) ja Tallinna Linnavolikogu 10.03.2011 otsusega nr 32 kehtestatud [Tatari tn 51 kinnistu detailplaneering DP031170](#).

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 möödunud üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud 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.

Tatari tn 51 kinnistu osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.03.2011 otsuse nr 32 kehtestatud Tatari tn 51 kinnistu detailplaneering DP031170 (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on määratud ehitusõigus ühe maa-aluse ja kuni kuue maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Hoone maksimaalseks absoluutkõrguseks on 44,9 m ja kõrguseks maapinnast kuni 24,2 m. Krundi sihtotstarbeks on määratud 100% ärimaa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1. Kavandatava ärihoone esimesele korrusele on planeeritud äriruumid ja alates teisest korrusest bürood. Hoone moodustub kahest kuni 6 maapealse korrusega osast, mida ühendab 2-korruseline osa. 2-korruseline osa on kavandatud selleks, et Herne tänavalt jääks alles vaade endise vineeri- ja mööblivabriku krundil olevale veetornile. Tatari tn 51 krundile ärihoone rajamisega luuakse rahuliku perimeetraalse hoonestusega tänavasein. Tänavaruumi ilmestamiseks on kavandatud Herne tänava pikendusele haljasala. Perimeetraalne hoonestus korrastab Vana-Lõuna ja Veerenni tänava vahelise ala ääre ja loob eeldused ebaefektiivselt kasutatava väljaku paremaks kujundamiseks. Detailplaneeringu alusel on kinnistule kavandatava hoonestuse võimalik ehitusaluse pinna suurus maapeal 3600 m<sup>2</sup> ja maa-aluse ehitusaluse pinna suurus 4250 m<sup>2</sup>. Planeeringujärgselt on kinnistule lubatud rajada ärihoone brutopinnaga maa peal kuni 12605 m<sup>2</sup> ja maa all kuni 4250 m<sup>2</sup>. Krundi hoonestustihedus on 2,5. Juurdepääs krundile on kavandatud Tatari ja Vana-Lõuna tänavalt. Tatari tn 51 krundile on kavandatud kokku 152 parkimiskohta. Lisaks on Tatari tänava äärde planeeritud parkimistasku 5 autole. Detailplaneeringu põhijoonise alusel on hoonekompleksi lõunaosa kavandatud astmelisena, et tagada insolatsiooni kestus Vana-Lõuna tn 13 kinnistul asunud hoone eluruumides – nii Vana-Lõuna tn 13 kui Vana-Lõuna tn 15 krundil varem asunud hooned on lammutatud ja püstitatud on Bolti büroohoone. Põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, kuhu võib kavandada hooneosi alates 2. ja ka 3. korrusest, ning ka kõnnitee alad, mis on avalikuks kasutamiseks.

Detailplaneeringu seletuskirja arhitektuurinõuded - planeeritud hoone liigendada erinevate fassaadilahendustega osadeks, mille vahel on naturaalsete klaaspindadega viimistletud, hoonet tervikuks ühendavad osad. Selline lahendus arvestab Veerenni tänava ääres olevate ja ehitatavate hoonete suurust ja võimaldab kavandada ka pikemat suletud tänavaseina.

Detailplaneering muutis Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohase ettevõtluse segahoonestusala planeeritud maa-ala piires kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooned, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Detailplaneeringus kavandatud ehitusõigus on esimeses ehitusetaapis osaliselt realiseeritud ja kinnistule on ehitatud 6-korruseline büroohoone.

Tatari tn 51 kinnistust läänes asuvad endised A/S A. M. Luther Vineeri- ja Mööblivabriku hooned. Tatari tn 51a krundil asub 1910. aastal ehitatud vineeri- ja mööblivabriku veetorn, Pärnu mnt 69, Pärnu mnt 69a ja Vineeri tn 2 kruntidel asuvad 1897.-1919. aastatest pärinevad tööstushooned, Pärnu mnt 69b, Vineeri tn 6 ja Vineeri tn 8 kruntidel paiknevad samuti tööstushooned, Tatari tn 51 // Vana-Lõuna tn 4 krundil asub vineeri- ja mööblivabriku 1900. aastal ehitatud elektri jaam ja 1896.-1909. aastatel ehitatud katlamaja. Nimetatud ehitised on tunnustatud arhitektuurimälestiseks kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 45 “Kultuurimälestiseks tunnistamine”, millega määrati mälestistele ühine kaitsevöönd piiridega Tatari tänav - Vana-Lõuna tänav - Vineeri tänav - Pärnu maantee. Arhitektuurimälestiste kaitsevöönd ulatub Tatari tn 51 kinnistule.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi ka amet) esitati 04.07.2022 projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2211002/08245 Tatari tn 51 krundi detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks.

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 esialgselt lahendusest.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, 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:**

Tatari tn 51 kinnistu asub Kesklinna linnaosas, Veeenni asumis ning jääb Tatari tänava, Lutheri tänava ja Vana-Lõuna tänava vahelisele alale. Maakatastri andmetel on Tatari tn 51 katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa ja kinnistu pindala on 5107 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üks hoone – 6-korruseline büroohoone (ehitisregistri kood 120655986) ehitisealuse pinnaga 1048,5 m<sup>2</sup>.

Tatari tn 51 kinnistust läände ja edelasse jääval alal asuvad endised A/S A. M. Luther Vineeri- ja Mööblivabriku hooned, millest mitmed on tunnistatud kultuurimälestisteks ja kuuluvad säilitamisele.

Tallinna Linnavolikogu 19.05.2016 otsusega nr 93 on kehtestatud Tatari tn 51a, Tatari tn 53, Vana-Lõuna tn 4, Vineeri tn 2, Vineeri tn 4, Vineeri tn 6, Vineeri tn 8, Pärnu mnt 69, Pärnu mnt 69a ja Pärnu mnt 69b kinnistute detailplaneering, milles on määratud planeeritud kruntidele ehitusõigus olevate hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning uute kuni 12 maapealse ja kuni kahe maa-aluse korrusega äripindadega eluhoonete püstitamiseks.

Vana-Lõuna tn 13 ja 15 kinnistul varem asunud 2-korruselised elamud on tänaseks lammutatud ja nende asemele on ehitatud 6-korruseline ärihoone. Vana-Lõuna tn 17 kinnistul paikneb 3-korruseline korterelamu.

Projekteerimistingimuste taotluse alusel soovitakse täpsustada Tatari tn 51 krundi detailplaneeringu tingimusi järgnevalt:

- täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatusest esialgsest lahendusest (alus EhS § 27 lg 4 p 2);
- täpsustada kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest (alus EhS § 27 lg 4 p 3);
- täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (alus EhS § 27 lg 4 p 4);
- täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid (alus EhS § 27 lg 4 p 7).

Detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia.

Tatari tn 51 kinnistu osas kehtib arhitektuuribüroo R-KONSULT koostatud Tallinna Tatari tn 51 kinnistu detailplaneering, mis on osaliselt ellu viidud. Detailplaneeringus kavandatud ehitusõigus on esimeses ehitusetapis osaliselt realiseeritud ja kinnistule on ehitatud 6-korruseline ärihoone.

Detailplaneeringu alusel on kinnistule kavandatud hoone suurim ehitusaluse pind maapeal 3600 m<sup>2</sup> ja maa-all 4250 m<sup>2</sup>. Planeeringujärgselt on kinnistule lubatud rajada ärihoone brutopinnaga maa peal kuni 12605 m<sup>2</sup> ja maa all kuni 4250 m<sup>2</sup>. Esimeses ehitusetapis on planeeringujärgselt maapealsest brutopinnast realiseeritud 5928 m<sup>2</sup> ja maa-alusest brutopinnast 235 m<sup>2</sup>.

Ametile on esitatud hoone laienduse eskiis, mis on koostatud eesmärgiga selgitada välja kinnistu hoonestamise linnaruumilised ja arhitektuursed võimalused ning taotleda projekteerimistingimused olemasoleva ärihoone laiendamiseks vajaliku ehitusprojekti koostamiseks. Töö eesmärk on leida kinnistul asuva hoone laiendamiseks optimaalne, funktsionaalne ja arhitektuuriselt silmapaistev lahendus, mis lähtub detailplaneeringus kehtestatud ehitusõigusest, kaaludes samas EhS § 27 poolt lubatud täienduste kasutamise võimalusi.

Detailplaneeringu elluviimise II etapis soovitakse:

- nihutada maa-alust hoonestusala 1,7 m võrra krundi läänesuunal;
- rajada 61 kohaline maa-alune parkla praeguse maapealse parkla asukohale, pääs parklasse on planeeritud üksnes Vana-Lõuna tänavalt. Tatari tänava poolt ei ole juurdepääsu maa-alustele korrustele kavandatud, säilib juurdepääs õuealale. Maa-aluse parkla sissepääsu ette on kavandatud detailplaneeringuga võrreldes väiksem tagasiaste;
- jätta eelnevas punktis nimetatud tagasiaste kavandamata trepikoja ulatuses st ei soovita kavandada tagasiastet terve hooneosa ulatuses;
- kavandada uus Vana-Lõuna tn äärne hooneosa 4-6-korruselisena, maksimaalse kõrgusega kuni 24,2 m, hoone korruselisus ja kõrgus langeb krundi lõunapoolses suunas. See ettepanek lähtub lähialal toimunud arengutest. Tatari tn 51 kinnistu detailplaneeringu koostamisel tuli ärihoone lõunapoolse osa korruselisus planeerida arvestades insolatsiooninõudeid, et tagada tänava vastasküljel Vana-Lõuna tn 13 ja 15 olevates 2-korruselistes elamutes nõutav insolatsiooni kestus. Planeeringu kooskõlastamisel Tervisekaitseinspektsiooni Tallinna Tervisekaitsetalituses oli kooskõlastaja seisukoht, et Tatari tn 51 kinnistu detailplaneering vastab tervisekaitsealastele peale Vana-Lõuna tn 13 ja Vana-Lõuna tn 15 elamute lammutamist (kiri nr 3-17858-1 07.05.2009). Lähtuvalt sellest esitatud tingimusest koostati insolatsioonianalüüs ja muudeti Tatari tn 51 lõunapoolset hoonemahtu, mis tagas Vana-Lõuna tn 13 ja 15 olevates 2-korruselistes elamutes nõutava päiksevalguse normi. Veerenni tn 24 kinnistule koostatud detailplaneeringu alusel on Vana-Lõuna tn 13 ja 15 2-korruselised elamud lammutatud ja ehitatud 6-korruselise ärihoone. Sellest tulenevalt ei ole enam vajadust Tatari tn 51 ärihoone lõunapoolsele osale seada kõrguspiiranguid 4- ja 6-korruselise hooneosa vahelisel alal. Hoonestusettepanekus on kavandatud hoone kõrguse astmeline üleminek 6-korruselisel hooneosal 5-korruselisele ja edasi 4-korruselisele hooneosal, kusjuures 6-korruselise hooneosa suurim kõrgus on 24,2 m (detailplaneeringus max kõrgus 24,2 m) ja 4-korruselise hooneosa suurim kõrgus on 16,9 m (detailplaneeringus max kõrgus 16,9 m).
- kavandada peasissepääs kahte 6-korruselist hoonemahtu ühendava 2-korruselise hooneosa esimeselt korruselt. Esimese korruse fuajee kaudu ühendatakse tänav ja õueala ning teise korruse kaudu mõlemad ärihoone plokid omavahel. Kahekorruselise hooneosa katusele kavandatakse suveterrass. Vana-Lõuna tänava poolsel esimesel korrusel paiknevate äriruumide fassaad on transparentne ja suhtleb välisalaga, esimesele korrusele on planeeritud avalikkusele suunatud teenindusasutused;
- kavandada hoone esimesele korrusele jalakäijate passaaž, mis kaudu on võimalik luua päevasel ajal ühendus Lutheri kvartali ning Vana-Lõuna tänava vahele;
- täpsustada ärihoone esise ala haljastuse lahendust arvestades tänaseks väljakujunenud jalakäijate liikumissuundi ja bussipeatust hoone ees. Ärihoone hoovipoolse osa haljasalale on ette nähtud istutada linnakeskkonnas sobivad viljapuud.

**Hoonestusala tingimused.** Soovitakse täpsustada maa-aluse hoonestusala tingimusi. Hoonestusala suurendamine kuni 10 % ulatuses esialgsest lahendusest ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel on põhjendatud. Detailplaneeringus on määratud maa-alune hoonestusala, mille suurus kokku on ligikaudu 4250 m<sup>2</sup> ja maa-alust hoonestusala soovitakse suurendada ca 1,7 m võrra lääne suunda (suurendatakse 1,2 %). Maa-alusesse parklasse on kavandatud hoone mahus kahesuunaline pandus

juurdepääsuga Vana-Lõuna tänavalt. Tatari tänava poolt säilib juurdepääs õuealale. Hoonestusala suurendamine võimaldab parklat optimaalsemalt lahendada. Hoonestusala täpsustus jääb alla 10%.

**Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused.** Soovitakse arhitektuursete tingimuste täpsustamist. Arhitektuuriliste tingimuste täpsustamine on ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 alusel põhjendatud. Detailplaneeringu lahenduses on täpselt määratud erinevate kõrgustega hooneosade asukohad, nende korruselisus ja abs kõrgused (BK77 süsteemis). Soovitakse täpsustada erinevate kõrgustega hooneosade asukohta ning kavandada Vana-Lõuna tänava äärne hoone 4-6-korruselisena nii, et hoone korruselisus ja kõrgus langeb krundi lõunapoolses suunas. Hoone kõrgust ei suurendata ja hoone erinevate tasapindade kõrgused ei muutu – 6. korruse kõrgus maapinnast on 24,2 m (abs 44,90) ja 4. korruse kõrgus maapinnast on 16,9 m (abs 37,60). Võrreldes detailplaneeringu lahendusega on tänane olukord muutnud, kuna Vana-Lõuna tn 13 ja Vana-Lõuna tn 15 elamud on lammutatud. Nende asemele on ehitatud 6-korruseline ärihoone ja sellest tulenevalt ei ole enam vajadust Tatari tn 51 ärihoone Vana-Lõuna tänava äärset osa kõrguslikult liigendada detailplaneeringu lahenduses toodud viisil. Säilib detailplaneeringu lahenduses ette nähtud hooneliigendus ja astmelisus.

**Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.** Soovitakse kahe maa-aluse juurdepääsu asemel krundile teha üks juurdepääs Vana-Lõuna tänavalt, muuta haljastuse lahendust ja kõnniteede asukohti. Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 alusel on põhjendatud. Maapealse parkla asemele soovitakse rajada 61 kohaline maa-alune parkla ja pääs maa-alusesse parklasse on kavandatud hoone mahus juurdepääsuga Vana-Lõuna tänavalt. Tatari tänava poolt säilib juurdepääs õuealale. Maa-aluse parkla sissepääsu ette on kavandatud tagasiaste, mis tagab parklast väljasõidul hea nähtavuse kõnniteele ja tänavale. Lisaks soovitakse täpsustada ärihoone esise ala haljastust, mis arvestaks tänaseks väljakujunenud jalakäijate liikumissundi ja bussipeatust hoone ees ning kavandada täiendavat haljastust krundi läänepoolsesse ossa.

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 tingimuste täpsustamist, hoone arhitektuurilisi, ehituslike ja kujunduslike tingimusi ning haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse 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 ja selle lisamaterjalide osas ehitisregistri kaudu seisukohti Tallinna Kesklinna Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt,

Kaitseministeeriumilt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Linnavaraametilt, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistusest ja Tallinna Strateegiakeskuse linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakonnalt ning ameti muinsuskaitse osakonnalt.

Projekteerimistingimuste taotlus kooskõlastati Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Strateegiakeskuse Linna ettevõtlusteenistuse, Tallinna Linnavaraameti, Tallinna Strateegiakeskuse Linna strateegilise planeerimise teenistuse poolt lisatingimustega. Tallinna Kesklinna Valitsus ja ameti muinsuskaitse osakond kooskõlastas projekteerimistingimuste taotluse. Tallinna Transpordiamet ja Kaitseministeerium märkusi ei esitanud.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus projekteerimistingimuste taotluse ja eskiisiga projektide läbivaatamise komisjonis 21.09.2022 (protokoll nr 4-2/100), kus otsustati:

1. Projekteerimistingimuste eelnõusse lisada ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:
  - Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4 kinnistult Herne tänava suunas kavandatud hoonesisese läbipääsu poole avanevad äriruumid peavad olema avaliku jalakäijate läbipääsu alaga suhtlevad ja atraktiivsed.
  - Kõik tarindid ja piirded peavad mahtuma detailplaneeringus määratud kõrguspiirangute sisse ja võib vähesel määral (so kuni 30 cm) ületada 2-korruselisele hooneosale kavandatava katuseterrassi piirde kõrgus ületada detailplaneeringus määratud kõrgust tingimusel, et piire on läbipaistev (torupiire, klaas).
2. Vana-Lõuna tänava äärde hoone lõunapoolsesse ossa, alale, kuhu on detailplaneeringus kavandatud hooneosa alates teisest korrusest, on lubatud kavandada 1-korruse tasandile hooneosa trepikoja tarbeks tingimusel, et tagatud on piisav nähtavus maa-aluselt korruselt väljasõidul ja Vana-Lõuna tänava äärde on võimalik kavandada piisava ja ühtlase laiusega kõnnitee.
3. Koostada projekteerimistingimuste eelnõu ja linnaosal korraldada avalik väljapanek.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 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 maa-alust hoonestusala, detailplaneeringu lahenduses määratud maa-alust ehitisealust pinda suurendamata. Detailplaneeringus on maa-alune hoonestusala suurus kokku ligikaudu 4250 m<sup>2</sup> ja maa-alust hoonestusala võib suurendada ca 1,7 m võrra lääne suunda (ca suuruses 52,3 m<sup>2</sup> ehk 1,2 %).
2. **Täpsustada hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (alus EhS § 27 lg 4 p 4).** Lubatud on täpsustada hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Lubatud on kavandada Vana-Lõuna tänava äärde hoone 4-6-korruselisena, kus hoone korruselisus ja kõrgus langeb astmeliselt krundi lõunapoolses suunas. Detailplaneeringus määratud ala, kuhu on kavandatud hooneosa alates teisest korrusest, on lubatud vähendada vähesel määral ja kogu hooneosa osas ühtlases laiuses (sh trepikoda) tingimusel, et tagatud on piisav nähtavus maa-aluselt korruselt väljasõidul ja Vana-Lõuna tänava äärde on võimalik kavandada piisava ja ühtlase laiusega kuni 3 m laiune kõnnitee (vt strateegiakeskuse ruumiloome osakonna tingimus LISA 3).

Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4 kinnistult Herne tänava suunas kavandatud hoonesisese läbipääsu poole avanevad äriruumid peavad olema avaliku jalakäijate läbipääsu alaga suhtlevad ja atraktiivsed. Kõik tarindid ja piirded peavad mahtuma detailplaneeringus määratud kõrguspiirangute sisse ja võib vähesel määral (so kuni 30 cm) ületada 2-korruselisele hooneosale kavandatava katuseterrassi piirde kõrgus detailplaneeringus määratud kõrgust tingimusel, et piire on läbipaistev (torupiire, klaas).

Muudatustega ei tohi kaasneda negatiivsed mõjutused naaberkinnistule Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4 planeeritud hoonetesse projekteerivate eluruumide insolatsiooni kestusele ja juhul, kui naaberkinnistu omanikuga on lahenduse osas kokku lepitud.

- 3. Täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid (alus EhS § 27 lg 4 p 7).** Lubatud on kavandada kahe juurdepääsu asemel üks juurdepääs maa-alusesse parklasse Vana-Lõuna tänavalt. Tatari tänava poolt säilitada juurdepääs õuealale. Lubatud on muuta haljastuse lahendust ja kõnniteede asukohti, mis arvestaks tänaseks väljakujunenud jalakäijate liikumissuundi ja bussipeatust hoone ees. Detailplaneeringuga võrreldes ei tohi maapinnaga ühendatud haljastatud ala suurust vähendada. Säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolevad Vana-Lõuna tänava ääres asuvad puud. Arvestada strateegiakeskuse ruumiloome osakonna tingimustega (vt LISA 3).

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

**Esitada enne ehitusloa taotlemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamist Tallinna Linnaplaneerimise Ametile nõuetekohane, käesolevate projekteerimistingimuste ja selle lisadega kooskõlas olev hoone laienduse arhitektuurset ja asendiplaanilist lahendust sisaldav eskiis. Amet saab anda hinnangu projekteeritava hooneosa ja selle arhitektuurse lahenduse (sh hooneosa 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, tänavaseina vaated ning soovitatavalt 3D vaated. Eskiisi esitada e-posti aadressil [Helga.Michelson@tallinnlv.ee](mailto:Helga.Michelson@tallinnlv.ee).**

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel arvestada projekteerimistingimuste menetlusse kaasatud ameti **muinsuskaitseosakonna eeslinnade peaspetsialisti** märkustega: Nõustuda projekteerimistingimuste väljastamisega esitatud eskiisi alusel. Lutheri veetorni (reg nr 8582) vaadeldavus ei muutu.

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

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse tingimustega, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt LISA 2).

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome kompetentsikeskuse tingimustega, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt LISA 3).

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Linnvaraameti tingimustega, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt LISA 4).

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

**Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.**

**Eskiisi ja 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.**

Eskiisi ja ehitusprojekti seletuskirjas kajastada mh muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust.

Eskiisi ja ehitusprojekti asendiplaanile kanda detailplaneeringu piirangud. Hoone vaadete ja lõigete joonistele kanda olemasoleva maapinna keskmise kõrgusjoon, detailplaneeringu piirangute kõrgusjooned ja projekteerimistingimustega lubatud kõrguspiirangu joon. Kõrgused siduda absoluutkõrgustega.

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.

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.

Esitada eskiis ja ehitusprojekti insulatsiooni kestuse analüüs, mis kajastab Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4 kinnistule projekteeritavasse elamusse kavandatavate eluruumide insulatsiooni kestust kehtiva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel ja projekteerimistingimustes lubatud muudatuste korral. Lähialale jäävate elamute eluruumides peab olema tagatud vähemalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insulatsiooni kestuse arvutamise juhendi kohane piisav insulatsiooni kestus, leitav <https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#lepington-juhendid-j>.

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 alusplaanel 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 plaanel 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 liitatakse 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 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnaga, Tallinna Linnavaarametiga, Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome osakonnaga, ameti muinsuskaitse osakonnaga, Päästeameti Põhja päästekeskuse ning olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitatakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3). Vajadusel teha ehitusprojekti koostamisel koostööd naaberkinnistu omanikega sh Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4 kinnistu omanikuga (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punktile 3). Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

[Ehitusseadustiku](#) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Ehitusloa taotlemiseks esitada 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 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.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Linnavaarametilt, Tallinna Strateegiakeskusest, ameti muinsuskaitse osakonnalt ja vajadusel teistelt ametitelt, kelle kaasamine on vajalik, ning tehnilised tingimused väljastanud projekteeritavate tehnovõrkude valdajatelt ning võrguvaldajatelt, kellele kuuluvate rajatiste kaitsevööndis ehitustöid kavandatakse. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt ehitusseadustiku § 42 lõike 6 kohaselt arvamuse saamiseks naaberkinnistute omanikele.

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

## **Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (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  
tel 640 4333

- Lisad:
1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti täiendavad tingimused;
  2. Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse täiendavad tingimused;
  3. Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome kompetentsikeskuse täiendavad tingimused;
  4. Tallinna Linnavaraameti täiendavad tingimused.

PT EELNÕU

## **Projekteerimistingimuste LISA 1**

### **Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti lisatingimused**

#### Ülle Tui 14.07.2022

1. Ehitusprojekti koostamisel arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega mh Tatari tn 51 kinnistu detailplaneeringuga DP031170.
2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.
3. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna tehnovõrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
4. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrval kinnistutele.
5. Küttevõrgu lahenduse koostamisel arvestada, et kinnistu paikneb kaugkütte piirkonnas.

#### Silver Riige 15.07.2022

1. Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.

#### Lembi Tiks 18.07.2022

1. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Palun kirjeldada kuidas tagatakse tehnoseadmete müra (ventilatsioonisüsteem), parklate rajamise ja liikluse intensiivsuse suurenemisega piirkonnas nõuetele vastavad müratasemed, vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 sätetatele.
2. Piirkonna pinnases esineb kõrge radooni sisaldus. Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".

#### Irma Tammann 19.07.2022

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 ehitusteate 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 tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.
7. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

Teele Aaslaid 18.07.2022

1. Teostada kinnistul ja sellest 10 m ulatuses 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 rohhtaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt.
2. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Juhul kui seda ei ole võimalik vältida, esitada selgitused ja lõiked, millest järeldub, kuidas tagatakse kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine.
3. Jälgida, et kinnistul oleks tagatud detailplaneeringu kohane haljastuse maht, tuua välja vastav võrdlus. Esitada uushaljastust, mänguväljakuid, puhkealaid jms käsitlev maastikuarhitektuurne projekt. Kinnistul kasvavad noored puud, juhul kui puude säilitamine olemasolevas asukohas ei ole võimalik näha ette puud ümberistutatavaks. Esitada nõuded ja kirjeldus ümberistutamise kavandamiseks. Kaasata projekti koostamisse maastikuarhitekt.
4. Käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda standardis EVS 939-3:2020 ning Tallinna kaevetööde eeskirjas märgitud nõuetest.

PT EE

## Projekteerimistingimuste LISA 2

### Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse lisatingimused

Triin Ida 28.07.2022

1. Vastavalt AS Geotehnika Inseneribüroo 2012 aastal Tatari tn 51 teostatud geoloogia aruandele (töö nr-2490) on kinnistul tuvastatud pinnasereostus naftaproduktiga üle tööstusmaa piirarvu. Lisada ehitusprojektile kinnistul läbi viidud reostusuuringud ning saneerimiskava, mille alusel keskkonnareostus likvideeritakse sh muud reostuse likvideerimist tõendavad dokumendid (saneerimisaruanne, ohtlike jäätmete saatekirjad). Täiendavate uuringute lähteülesanded ja aruanded kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskusega (jaatmed@tallinnlv.ee; 6404137). Käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid arvestades ja määrata põhijoonisel olmejäätmete kogumiskoht. Olmejäätmete kogumiskoht kavandada tänava tasapinda ja jäätmeveoki jaoks hea ligipääsetavusega kohta. Planeerimisel võtta arvesse Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid. Kirjeldada ehitamisel tekkivate jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid arvestades (st liigiti tuleb koguda ja jäätmekäitlejale üle anda jäätmeliike võimalikult suures ulatuses). Tuua välja tekkivate jäätmete sh pinnase hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

### **Projekteerimistingimuste LISA 3**

#### **Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome kompetentsikeskuse lisatingimused**

Jaak-Adam Looveer 17.07.2022

1. Tänavataasandi esimese korruse ehitusjoont Vana-Lõuna tänava ääres võrreldes detailplaneeringu lahendusega tänava poole nihutada linnaehituslikel põhjustel ei tohi.
2. Laiendada Vana-Lõuna tn kõnnitee 3 m laiuseks.
3. Jalgratta parkimiskohtade arv projekteerida vastavalt Tallinna jalgrattastrateegiale ja EVS Linnatänavad. Töötajatele tuleb projekteerida jalgratate hoiuruumid hoonesse tänava tasandile hoonete sissepääsude lähedale. Maa-alusele korrusele ratta hoiuruumide kavandamisel tuleb tagada rattaliikluseks sobiva kaldega pandused ja autoliiklusest sõltumatu juurdepääs, mis oleks mugav ja ohutu 8-80 a vanustele [https://na.eventscloud.com/file\\_uploads/84d67431518b85c3fbfa30e6073596c3\\_Brief\\_Dutch\\_Design\\_Manual\\_for\\_Bicycle\\_and\\_Pedestrian\\_Bridges\\_v1.3.pdf](https://na.eventscloud.com/file_uploads/84d67431518b85c3fbfa30e6073596c3_Brief_Dutch_Design_Manual_for_Bicycle_and_Pedestrian_Bridges_v1.3.pdf) (lk 26). Küllastajate rataste parkimiskohad võib projekteerida hoone ette. Lisada vastav nõue seletuskirja ning täpsustada rattaparkimiskohtade arvu kavandamist min. nõudena.
4. Vana-Lõuna tänava äärde kavandada puud(erida).

PT EE EN

**Projekteerimistingimuste LISA 4**  
**Tallinna Linnvaraameti lisatingimused**

Maris Koert 08.07.2022

1. Tatari tn 51 kinnistu detailplaneeringu alusel (kehtestatud 10.03.2011 otsusega nr 32) on Tatari tn 51 kinnistule planeeritud jalgratta- ja jalgteede avaliku kasutamise tagamiseks seatud linna kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus.
2. Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiplaani kohaselt ei vasta avalike jalgratta- ja jalgteede asukoht detailplaneeringu koostamise käigus kokkulepitule.
3. Eeltoodust tulenevalt palume projekti koostamise käigus koostöös ruumiloome kompetentsikeskusega täpsustada Tatari tn 51 kinnistul avalikult kasutatavaks määratava ala ulatust ja hinnata avaliku ruumi terviklahendust, sh kõnniteede ühilduvust naaberaladega ja jalakäijate liikumisala kasutusmugavust ja toimimist.
4. Ehitusprojekti koosseisus palume esitada skeem, millel on vastava tingmärgiga tähistatud kehtiva kokkuleppe kohased avalikult kasutatavad teed ning eraldi tingmärgiga tähistatud ettepanek avalikult kasutatava ala muutmiseks. Lisada seletuskirja põhjendus avalikult kasutatava ala muutmise vajaduse kohta.
5. Kehtiva isikliku kasutusõiguse kokkuleppe muutmiseks palume maaomaniku volitatud esindajal esitada Tallinna Linnvaraametile vastavasisuline taotlus koos avalikult kasutatava ala skeemiga, millel on välja toodud kasutusõiguse ala pindala. Isikliku kasutusõiguse kokkuleppe on vajalik seada hiljemalt enne II ehitusetapi tulemusena ehitatavale Tatari tn 51 büroohoonele kasutusloa taotlemist.