

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED*digitaalse allkirjastamise kuupäev***Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Madalmaa tn 1 kinnistule hoone püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimuste täpsustamine.

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

Taotluse andmed

Liik	detailplaneeringu tingimuste täpsustamine
Number	2311002/07642
Kuupäev	14.09.2023

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

Katastritunnus 78401:101:2419, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Madalmaa tn 1.

2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [ehitusseadustiku](#) § 27 lg 1, lg 2 ning lg 4 p 3, Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#) § 34 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 otsusega nr 54 kehtestatud [Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneering](#) (edaspidi ranna-ala üldplaneering) ja Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 146 kehtestatud [Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneering DP019970](#) (edaspidi detailplaneering) ning projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/07642.

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 ilmnenud uusi asjaolusid või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

[Ehitusseadustiku](#) § 27 lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel: hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi.

[Ehitusseadustiku](#) § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

Madalmaa tn 1 kinnistu osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 146 kehtestatud Tuukri tn 1, 1a ja 1b kruntide ning lähiala detailplaneering. Madalmaa tn 1 kinnistu on detailplaneeringus tähistatud positsiooni numbriga 5. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on määratud ehitusõigus 1 maa-aluse ja kuni 6 maapealse korrusega korterelamu ehitamiseks. Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 20 m (hoonete kõrguse kavandamisel on lähtutud Uus-Sadama tn 14 hoone kõrgusest, mille maksimaalne kõrgus maapinnast on 27 m ja hoone põhimahu harja kõrgus maapinnast on 20 m). Krundi sihtotstarbeks on määratud 95% elamumaa ja 5% ärimaa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1. Lubatud maksimaalne hoonete alune pind maa peal on 1000 m² ja maa all 2000 m². Maapealne suletud brutopind on 5600 m² ja maa-alune suletud brutopind on 1200 m². Krundi täisehitus protsendiks on 40%. Krundi haljastatud osa pinnaks on määratud 500 m² (20%).

Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 otsusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu (edaspidi ranna-ala üldplaneering) kohaselt jääb Madalmaa tn 1 kinnistu alale nr 6, mille peamiseks maakasutuse juhtfunktsiooniks on kesklinna mitmefunktsiooniline maa. Hoonestusviisi valikul tuleb võimalusel säilitada olemasolevad paekivist fassaadid ja/või hooned. Lubatud maksimaalne ehitise kõrgus maapinnast on olemasoleva kõrgeima ehitismälestise harja kõrgus. Ala lubatud maksimaalne täisehituse protsent on 70% ning minimaalne nõutav haljastuse protsent on 10%.

Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrusega nr 155 vastu võetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohaselt asub Madalmaa tn 1 kinnistu Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ning vanalinna muinsuskaitseala vaatesektoris (sektor Laululava ülemiste väravate juurest kiirtega Paksule Margareetale ja Kaarli kirikule).

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi amet) esitati 14.09.2023 projekterimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2311002/07642, mille kohaselt soovitakse Madalmaa tn 1 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi täpsustada järgnevalt:

- täpsustada kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest (EhS § 27 lg 4 p 3).

[Ehitusseadustiku](#) § 27 lõike 4 punkti 3 kohaselt täpsustatakse projekterimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

3. Projekterimistingimuste sisu ja põhjendused:

[Madalmaa tn 1](#) kinnistu asub Tallinnas, Kesklinna linnaosas, Sadama asumis ja külgneb Reidi tee ning Madalmaa tänavaga. Maakatastri andmetel on Madalmaa tn 1 katastriüksuse sihtotstarve 95% elamumaa ja 5% ärimaa. Kinnistu pindala on 2476 m². Detailplaneeringu elluviimist on alustatud ja Madalmaa tn 1 kinnistu kohta on väljastatud 18.12.2019 ehitusluba 6-korruselise korterelamu püstitamiseks.

Tuukri, Lüüsi ja Madalmaa tänava vahelises kvartalis asuvad korterelamud ja äripindadega korterelamud (tegemist on Uus-Hollandi elurajooniga). Ehitisregistri andmetel asub Tuukri tn 1b kinnistul 6-korruselise äripindadega korterelamu (püstitamisel), Lüüsi tn 4 kinnistul asub 6-korruselise korterelamu (püstitamisel) ja Lüüsi tn 2 kinnistul asub 6-korruselise korterelamu (püstitamisel).

Hoone kõrguse muutmise tingimused. Soovitakse suurendada hoone kõrgust kuni 0,4 m võrra, kuna liftiseadmeruumi tarindi osa ja valguskuplid ületavad detailplaneeringus määratud kõrgust (20 m). Hoone kõrguse suurendamine kuni 10% ulatuses esialgsest lahendusest [ehitusseadustiku](#) § 27 lõike 4 punkti 3 alusel on põhjendatud.

Hoone kõrguse tingimuste täpsustamine on vajalik, kuna detailplaneeringu järgi on hoone maksimumkõrguseks lubatud kuni 20 m. Hoone on ehitatud ehitusloa saanud projekti järgi, kus hoone parapeti kõrguseks oli määratud 20 m. Hoone kõrguse määramisel ei arvestatud parapetist väljaulatuvate liftiseadmeruumi tarindi osadega, ega valguskuplitega. Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“ § 30 lg 1 mõõdetakse hoone kõrgus olemasolevast maapinnast kuni hoone kõige kõrgeima tarindi punktini. Seega kõik hoone osad (piirded, väljapääsud katusele, liftiseadmeruumi tarindi osad ja valguskuplid) peavad samuti mahtuma detailplaneeringus määratud kõrguspiirangu sisse. Parapetist väljaulatuv liftiseadmeruumi tarindi osa ja valguskuppel ületavad hoone põhikõrgust kuni 0,4 m võrra ehk 2%. Nõuetekohase liftiseadmeruumi ehitamiseks on vajalik hoone kõrgust suurendada kuni 0,4 m võrra.

Hoone kõrguse muutmine on põhjendatud, kuna Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2014/33/EL alusel uuendati 28.01.2022 majandus- ja taristuministri määrust „[Liftile ja selle ohutusseadisele ning nende vastavushindamisele esitatavad nõuded](#)“ § 1. Ohutuse tagamiseks peab määruse § 1 lõike 3 kohaselt lifti kabiini liikumistsooni ala- ja ülaosas olema vaba ruum, mis välistab kabiini ülemises või alumises piirasendis muljumisohu.

Hoone katusel asuvad liftiseadmeruumi tarindi osad, valguskuplid ja suitsuärastusluugi kuplid ei avalda linnaruumiliselt mingit mõju. Hoone kõrguse täpsustus jääb alla 10%.

Vastavalt [ehitusseadustiku](#) § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud uusi asjaolusid või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödnud üle 5 aasta (alus EhS § 27 lg 1 p 1) ja detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist (alus EhS § 27 lg 1 p 3).

Kavandatav muudatus sobitub väljakujunenud keskkonda (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 muudatust, mis hõlmab hoone kõrguse tingimuste täpsustamist, on võimalik kaaluda [ehitusseadustiku](#) § 27 lõike 4 alusel, mistõttu ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega mõistlik. [Haldusmenetluse seaduse](#) § 5 lõike 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 aktsepteeritav, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuse ja muudatuse 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 ehitisregistri kaudu seisukohti Tallinna Kesklinna Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Kaitseministeeriumilt, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuselt ning ameti muinsuskaitse osakonnalt.

Projekteerimistingimuste taotlus kooskõlastati Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt lisatingimustega (vt LISA 1). Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistus ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond kooskõlastasid projekteerimistingimuste taotluse. Kaitseministeerium tähtjaks arvamust ei avaldanud.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus projekteerimistingimuste taotluse ja eskiisiga projektide läbivaatamise komisjonis 04.10.2023 (protokoll nr 4-2/108), kus otsustati:

1. nõustuda hoone kõrguse muutmisega ja koostada projekteerimistingimuste eelnõu detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks hoone kõrguse osas vastavalt EhS § 27 lg 4 p 3 ning viia läbi avatud menetlus.

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

Arvestades eeltoodut on projekteerimistingimuste alusel lubatud:

1. täpsustada hoone kõrgust (alus EhS § 27 lg 4 p 3). Lubatud on täpsustada hoone kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3 alusel. Detailplaneeringus lubatud hoone kõrgust 20 m maapinnast on lubatud suurendada 0,4 m võrra kuni absoluutkõrguseni 21,60 m (EH2000), mis jääb alla 10% esialgsest lahendusest. Hoone parapeti kõrguseks jääb 20 m maapinnast ja sellest kuni 0,4 m võrra kõrgemad võivad olla liftiseadmeruumi tarindi osad, valguskuplid, suitsuärastusluugi kuplid ja muu taoline.

Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekti muudatus vastama alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele.

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

4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti muudatuse koostamiseks:

Ehitusprojekti muudatuse koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.

Ehitusprojekti muudatuse 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 muudatuse lahendust võrdlev asendiplaaniline skeem, kajastades kõiki piiranguid.

Ehitusprojekti muudatuses kajastada kõik soovitud muudatused sh kajastada seletuskirjas muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust.

Ehitusprojekti muudatuse vaate- ja lõikejoonistel markeerida detailplaneeringus määratud hoone kõrgus 20 m ja projekteerimistingimustega lubatud hoone kõrguse muudatus.

Ehitusprojekti muudatus koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“.

Ehitusprojekti muudatuse koosseisus esitada vajadusel projekteeritava kandekonstruktsiooni insenertehniline lahendus ning insenertehnilised lahendused hoone tehnosüsteemide osas.

Projekt sh projekti eriosad peavad olema pädeva isiku poolt koostatud ja allkirjastatud.

5. Tehnovõrgud ja -seadmed:

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

6. Koostöö:

[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.

Ehitusprojekti muudatus 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 muudatuse koosseisus.

Amet esitab vajadusel ehitusprojekti muudatuse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused teistelt ametitelt ja asutustelt, kelle kaasamine menetlusse on vajalik, ning vajadusel tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Ehitusprojekti muudatus esitatakse vajadusel [haldusmenetluse seaduse](#) § 11 lg 1 punkti 3 kohaselt naaberkinnistute omanikele.

Ehitusprojekti muudatuse menetluse kiirema läbiviimise huvides palume projekti 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 lisaga (LISA 1) on ehitusprojekti muudatuse 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 arvates või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

projekteerimistingimuste eelnõu koostaja:
/allkirjastatud digitaalselt/
Jorgen Liiv
Detailplaneeringute teenistuse
Kesklinna osakonna arhitekt
Jorgen.Liiv@tallinnlv.ee
tel 60 4333

Lisad: 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti täiendavad tingimused.

Projekteerimistingimuste LISA 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti lisatingimused

Ülle Tui peaspetsialist 25.09.2023:

Ehitusprojekti koostamisel konstruktiivse osa (toetuspostid, vundamendid) muudatuste projekteerimisel olemasolevate tehnovõrkude (mh D1840 kanalisatsiooni kollektor) kaitsevööndis teha koostööd ja kooskõlastada lahendus kaitsevööndiga tehnovõrkude valdajaga.

Eneli Rim vanemspetsialist 26.09.2023:

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.