

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED NR 2511802/07759

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Avalikult kasutatava tee ja avalikkusele ligipääsetava eratee rajamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Asutuse registrikood 75014913

Taotluse andmed

Taotleja K-Projekt Aktsiaselts

Liik Projekteerimistingimuste taotlus

Number 2511002/14398

Kuupäev 20.10.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78401:101:6643 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Filtri tee 11

78401:116:0045 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Filtri tee T10

78401:116:0068 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Filtri tee T4

78401:116:0360 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Juhkentali tn 58

78401:101:2716 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Masina tn 10

78401:116:0730 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Sossimäe tn 11

78401:116:0750 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Sossimäe tn 9

78401:116:0740 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu mnt 80n

78401:116:0780 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu mnt 80s

78401:116:0770 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu mnt 80t

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14398, ehitusseadustiku § 99 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 03.11.2021 määruse nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“ § 34 lg 2.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Projekteerimistingimuste alusel kavandatakse rajada Neutra Capital AS (endise nimega Fausto Capital AS) tellimisel Zelluloosi kvartali juurdepääsuteed. Projekti eesmärk on lahendada Zelluloosi kvartali juurdepääsuteed Peterburi teelt ja Filtri teelt ning projekteerida kergliiklusteed. Masina tn 10, Tartu mnt 80n ja Tartu mnt 80p täpsed kasutustingimused (sh ehitusõigus, korruselisus, juurdepääsude asukohad jms) lahendatakse koostamisel oleva Tselluloosi kvartali detailplaneeringuga (DP042910) (K-Projekt AS, töö nr 21126). Projekteerimistingimuste taotlus esitati esmakordselt 2021. aastal.

Liikluskorraldus ja teedehituslik lahendus soovitakse projekteerimistingimustega lahendada põhjusel, et projekteerimistingimuste menetlus on kiirem ja detailplaneeringu koostamise ja kehtestamisega võib minna aega aastaid. Samuti on näiteks Sossimäe tn 11 kinnistule juba väljastatud ehitusluba (07.12.2023 nr 2312271/09743), st taotleja hinnangul on vajalik kvartalisse juurdepääsu

parendamine. Detailplaneeringu koostamisel saab omakorda arvestada projekteerimistingimuste alusel projekteeritud/välja ehitatud teedevõrgustikuga ja suure tõenäosusega teedevõrku ümber planeerima ei pea. Masina tn 18 kinnistule on eskiisis näidatud perspektiivne tee, tegemist ei ole käesolevate projekteerimistingimuste alusel projekteeritava teega.

Osaliselt jäävad alale Masina tn, Tartu mnt ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering (DP001990, kehtiv alates 20.09.1999, osaliselt kehtetuks tunnistatud) ning Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering (DP036640, kehtiv alates 19.08.2025). Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg-le 1 ja selle punktidele 1-3 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda projekteerimistingimused ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

Kehtivat Masina tn, Tartu mnt ja Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneeringut (DP001990) täpsustati 23.11.2022 antud projekteerimistingimustega nr 2211802/07438 Sossimäe tn 11 parkimismaja büroopindadega rajamiseks. **Projekteerimisel tuleb arvestada 23.11.2022 antud projekteerimistingimustega nr 2211802/07438 (Sossimäe tn 11 parkimismaja büroopindadega) ja kehtiva detailplaneeringu DP001990 ala täpsustavate projekteerimistingimuste nr 2211802/07438 aluseks olnud joonistega.** Tartu mnt 80n ja Tartu mnt 80p kinnistutel olev kergliiklustee lahendus on ette nähtud lahendada ajutiselt kuni kehtiva detailplaneeringu DP001990 realiseerimiseni või kuni kehtivat detailplaneeringut DP001990 muutva koostamisel oleva Tselluloosi kvartali detailplaneeringu (DP042910) realiseerimiseni ja Tartu mnt 80n kinnistule ulatuva sõidutee osa pikendamiseni. Seega ei täpsustata käesolevate projekteerimistingimuste alusel projekteerimistingimustega nr 2211802/07438 ette nähtud lahendust ega kehtivat detailplaneeringut DP001990.

Kavandatav jääb vähesel määral Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu (DP036640) alale (Juhkentali tn 58 kinnistule). Kehtiva detailplaneeringu DP036640 seletuskirja lk 23 kohaselt on krundi POS 8 planeeritud sihtotstarve avalikult kasutatav transpordimaa (põhijoonise kohaselt „avalikult kasutatav tänav“), krunt on planeeritud liita kõrvaloleva transpordimaa krundiga (s.o Filtri tee T4) ning võõrandada Tallinna linnale. Detailplaneeringu kohaselt on avalik ruum ala, kuhu on planeeritud kavandada avalikult kasutatavad teed. Eesmärk on parandada Filtri tee sõiduautode läbilaskvust kui ka kergliiklejate liikumisvõimalusi, mille saavutamisse kavandatav ühtlasi panustab. Lähtudes eelnevast ning arvestades detailplaneeringu põhijoonist koosmõjus seletuskirjaga, ei käsitleta kavandatava kergliiklustee lahendust, mis vähesel määral ulatub Juhkentali tn 58 kinnistule, kehtiva detailplaneeringu DP036640 täpsustamisena. Küll aga saab detailplaneeringus kavandatu realiseeruda alles siis, kui uus katastriüksus moodustatakse, sellele määratakse uus sihtotstarve detailplaneeringu alusel ning kinnisasi võõrandatakse Tallinna linnale. **Projekteerimisel tuleb arvestada detailplaneeringus DP036640 planeeritud krundipiiridega ja kavandatav kergliiklustee ette näha planeeritud avalikult kasutatava transpordimaa krundile (POS 8).**

Eelnevat arvesse võttes ei käsitleta kavandatavat detailplaneeringu(te) täpsustamisena ning arvestades, et haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele, otsustab pädev asutus vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 1 projekteerimistingimuste andmise tavamenetlusega.

Menetluse käik:

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 3 kaasab pädev asutus menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 4 p-le 2 esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lg-le 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

Projekteerimistingimuste taotluse kohta küsiti arvamust taotluses esitatud mõjutatud kinnistute omanikelt (sh piirinaabritelt) ja asjaomastelt asutustelt, kelle arvamused on lisatud arvamuste koondtabelisse (lisa 1). Tallinna Kesklinna Valitsus ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet andsid nõustuva seisukoha. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (Juhkentali tn 58 volitatud asutus) nõustus Kaitseministeeriumi tingimustega (vt p 10). Neutra Capital AS (endise nimega Fausto Capital AS), kellele kuuluvad kinnistud Sossimäe tn 9 ja 11 ning Tartu mnt 80n ja 80t, tähtajaks arvamust ei avaldanud, küll aga lisati taotleja poolt 06.10.2025 taotluse lisadesse ettevõtte esindusõigusega isiku poolt allkirjastatud kinnituskiri, et Neutra Capital AS on nõus Tallinna linnale tasuta võõrandama eelnimetatud kinnistutel avalikuks kasutamiseks määratud maa-alad või seadma neile Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse.

Ühtlasi teavitati kinnistute omanikke vastavalt ehitusseadustikule, et koostatud projekteerimistingimuste kehtestamine võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse.

Projekteerimistingimused antakse rajatiste ehitusprojekti koostamiseks vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele ja sellele lisatud asendiskeemil näidatud asukohale: uute rajatiste maht ja olemasolevate rajatiste ümberehitamise vajadus selgitada välja projekteerimise käigus, kavandades terviklik lahendus.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

1. Projekti koostamisel lähtuda järgmistest strateegilistest dokumentidest: Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“, Tallinna rattastrateegiaga 2018-2027, Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035, kehtiv üldplaneering.
2. Projekt koostada ja vormistada vastavalt kehtivatele standarditele, juhenditele, seadustele, määrustele ja teistele valdkonda reguleerivatele õigusaktidele, sh
 - keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (vt § 6),
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“,
 - ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 "Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele",
 - keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“,
 - sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“,
 - standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“,
 - standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ koosmõjus Tallinna tänavaruumi juhendiga,
 - Tallinna Linnavolikogu 28.05.2020 määrus nr 6 „Heakorra eeskiri“,

- Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“,
 - Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrus nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“,
 - Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 "Haljastuse inventeerimise kord",
 - Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrus nr 112 "Avalikule alale puude istutamise kord",
 - Tallinna Linnavalitsuse 26.02.2021 määrus nr 2 "Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord",
 - Tallinna Linnavalitsuse 05.08.2025 määrus nr 35 „Tallinna tänavate projekteerimise ja ehitamise nõuded“,
 - Tallinna Kommunaalameti 19.11.2018 käskkiri nr 97 „Teehoiutööde täiendavad nõuded“.
- Vt ka: <https://www.tallinn.ee/et/tallinna-taristu-juhendamaterjalid> ja <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/juhendid>

3. Ehitusprojekti mahus esitada asendiplaan ja vajadusel tehnovõrkude koondplaan, mis peavad olema vormistatud aktuaalsel topo-geodeetilisel alusplaanel (M 1:500), mis vastab majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
4. Arvestada piirkonda jäävate kehtestatud, vastuvõetud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektidega. Vajadusel teha koostööd koostamisel olevate detailplaneeringute ja ehitusprojektide projekteerijatega. Detailplaneeringute ajakohane info kajastub Tallinna planeeringute registris (<https://tpr.tallinn.ee>), ehitusprojektide ajakohane info kajastub Tallinna ehitusprojektide registris (<http://ehitus.tallinn.ee>) ja EHR-is. Ehitusprojektiga esitada nimekiri arvestatud detailplaneeringutest ja ehitusprojektidest.
5. Projekteerimisel arvestada 23.11.2022 antud projekteerimistingimustega nr 2211802/07438 (Sossimäe tn 11 parkimismaja büroopindadega) ja kehtiva detailplaneeringu DP001990 ala täpsustavate projekteerimistingimuste nr 2211802/07438 aluseks olnud joonistega.
6. Projekteerimisel tuleb arvestada detailplaneeringus DP036640 planeeritud krundipiiridega ja kavandatav kergliiklustee ette näha planeeritud avalikult kasutatava transpordimaa krundile (POS 8). Arvestada, et detailplaneeringus kavandatu saab realiseeruda alles siis, kui uus katastriüksus moodustatakse, sellele määratakse uus sihtotstarve detailplaneeringu alusel ning kinnisasi võõrandatakse Tallinna linnale.
7. Keskkonnakaitse tingimused:
 - 7.1. Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §-st 6 ning Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang.
 - 7.2. Teostada projektiga hõlmataval alal ja selle piirist 5 m ulatuses (sh vajadusel naaberkiinnistutel) Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega ja väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud vastavat kvalifikatsiooni omava töö teostaja poolt.
 - 7.3. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert.
 - 7.4. Säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse

- juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi. Lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.
- 7.5. Tehnovõrkude projekteerimisel kavandada tehnovõrgud maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemasolevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele ja võimalusel projekteeritavatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid. Tänavavalgustuse projekteerimisel arvestada puude võra ulatusega.
- 7.5.1. Tehnovõrkude lahenduses arvestada ehitustöödeks vajaminevate kaevetööde ulatusega ja märkida asendiplaanile kaeviku tsoon.
- 7.5.2. Juhul kui ei ole võimalik vältida olemasolevate puude juurestiku kaitsealale trassikoridori kavandamist, võtta kasutusele erimeetmed (käsitsikaeve, suundpuurimine, *air-spade* jne) puude kasvutingimuste säilitamiseks. Erimeetmete kasutamisel kajastada lahendust asendiplaanil, käsitsi kaeve korral esitada lahendusest kohtlõiked ja selgitused, millest järeldeb, kuidas tagatakse kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine.
- 7.6. Käsitleda projektis ehitustööde- aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda standardites EVS 843:2016 ja EVS 939-3:2020 ning Tallinna kaevetööde eeskirjas märgitud nõuetest, tuua välja projektis nõuded vastavalt kohapõhisele lahendusele. Puude võra kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, lõikuse peab teostama arborist.
- 7.7. Juhul kui nähakse ette kõrghaljastuse likvideerimist, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt samale kinnistule.
- 7.8. Sõidu- ja kõnniteede äärde kavandada haljastus. Näha ette terviklik tänavahaljastus, võimalusel eraldada erinevatele liiklejagruppidele mõeldud liikumiskoridorid mitmerindelise haljastusega. Esitada nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv) ning istutus- ja hooldustöödele. Kaasata projekteerimistöödesse vähemalt volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda sobivusest piirkonda.
- 7.9. Filtri tee on Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega ala. Esitada liiklusest tuleneva müra prognoos päevase ja öise ajavahemiku ning liikluse tipptunni kohta koos mürakaartide nii hetke kui prognoositava liiklussageduse korral. Uuringu tulemuste alusel määrata vajadusel ehitusprojektiga rakendatavad müra leevendusmeetmed.
- 7.10. Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed (sh ehitusaegne) ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid. Ehitustööde teostamisel: Kui mürataseme ületamine on ehituse eripärast lähtuvalt vältimatu, siis tuleb ehitustöid teostada päevasel ajal (soovitavalt tööpäeviti 09.00-18.00, kuid kindlasti mitte ajavahemikul 21.00-07.00). Mürarikaste tööde alguse aegadest ja kestvusest tuleb teavitada lähedal asuvaid elanikke.
- 7.11. Vibratsioonitasemed (sh ehitusaegne) ei tohi ületada elamutes ja ühiskasutusega hoonetes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja

ühiskasutusega hoonetes ning vibratsioonimõõtmise meetodid“ sätestatud piirväärtusi. Vajadusel tuleb rakendada leevendusmeetmeid.

7.12. Ehitustegevus korraldada selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, samuti imbumine pinnasesse. Tagada kraavide ja tehnovõrkude pidev toimimine tööde ajal. Vältida pinnase sattumine kraavidesse ja truupide-torude suudmetesse.

7.13. Sademevee väljalaskude kaudu keskkonda juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11. 2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 5 ja 7 nõuetele. Reostusohklikud sademeveed puhastada liiva-õlipüüduris.

7.14. Kaeve- ja ehitustöödel reostustunnustega pinnase ilmnemisel võtta sellest pinnaseproov ja tööstusmaa piirarvu (ärimaal ja elumumaal elumaa piirarvu) ületava reostuse korral asendada reostunud pinnas puhta täitepinnasega. Reostunud pinnase kokku kogumine ja äravedu tuleb tellida vastavat keskkonnaluba omavalt ettevõttelt. Juhtumist teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit.

8. Jäätmekorralduse tingimused:

8.1. Betoon, asfalt ning muud ehitusjäätmek, sh pakend, elektri-kaablite jäägid, tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitset omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt www.tallinn.ee/ehitusjaatmed. Asbestitorude ja -isolatsiooni purustamine, lõikamine ja taaskasutamine ei ole lubatud. Asbesti sisaldavad isolatsioonimaterjalid koguda muudest jätmetest eraldi ja anda üle ladestamiseks prügilale operaatorile. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine>) või üle anda Vao ja Harku karjääride heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitset omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine. Lisainformatsioon on veebilehel www.tallinn.ee/ehitusjaatmed.

8.2. Kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat keskkonnakaitset omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jätmete jätmine maa alla pole lubatud.

8.3. Pinnasetööde teostamisel tuleb jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikke lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, leitakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, palume teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Reostus likvideerida kogu kinnistu ulatuses.

8.4. Tööde teostamise ajal on ehitaja kohustus tagada jäätmeveoki ligipääs jäätmemahutitele. Informatsioon takistatud ligipääsu, teetööde ja tänavate sulgemise kohta tuleb saata e-postile operatiivinfo@tjt.ee. NB! Antud e-postile muud infot saata ei tohi.

8.5. Kasutusloa faasis esitada jätmete üleandmist tõendav dokumentatsioon (kviitung, arve vms).

9. Liikluskorralduslikud tingimused: Projekteerimisel teha koostööd ja arvestada Tallinna Transpordiameti tingimusega (vt lisa 1, kehtivad kuni 03.09.2027).

10. Arvestada Kaitseministeeriumi (riigikaitse ehitise kitsenduse valdaja, Juhkentali tn 58 riigivara valitseja) tingimustega: Projekteerimistingimusi (edaspidi PT) taotletakse riigikaitse ehitise Juhkentali linnaku (edaspidi linnak) piiranguvööndis ja naaberkinnisasjal sõidu- ja kergliiklustee rajatiste püstitamiseks. Juhime tähelepanu, et EhS § 120 lõike 1 p 2 kohaselt on ehitise püstitamine riigikaitse ehitise piiranguvööndis Kaitseministeeriumi kooskõlastuseta keelatud. PT taotluse kohta on Kaitseministeeriumil järgmised märkused ja tingimused:
- 10.1. PT taotlusele lisatud eskiisil on üks teelõik kavandatud Juhkentali tn 58 (katastriüksus 78401:116:0360) kinnisasja servale, mis on praegu Kaitseministeeriumi valitsemisel olev riigimaa ning mille katastriüksuse sihtotstarve on riigikaitsemaa. Juhkentali tn 58 kinnisasja osas kehtestas Tallinna Linnavalitsus 19.08.2025 korraldusega 773 „Filtri tee ja Masina tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringu“ (TPR-s nr DP036640), milles osundatud kinnisasja osale on planeeritud krunt POS 8 (planeeritud sihtotstarve transpordimaa) liitmiseks kõrvaloleva transpordimaa krundiga ning mis detailplaneeringu järgi on kavas võõrandada Tallinna linnale. Detailplaneeringus kavandatu saab realiseeruda alles siis, kui uus katastriüksus moodustatakse ja sellele määratakse uus sihtotstarve detailplaneeringu alusel ning kinnisasi võõrandatakse Tallinna linnale. Tingimata tuleb arvestada naabruses asuva riigikaitse ehitise julgeoleku ja töövõime tagamise vajadusega.
- 10.2. PT taotlusele lisatud eskiisi järgi soovitakse osa sõidu- ja kergliiklusteest ehitada linnaku julgeolekuala piirdeaia kõrvale. Palume mistahes teerajatisi ning puid ja põõsaid linnaku piirdeaiale lähemale kui 5 meetrit mitte projekteerida. Lisaks eelistame, et kergliiklustee lõik, mis praegu on eskiisil kavandatud sõiduteest linnaku piirdeaia poole, asuks pigem teisel pool sõiduteed, mitte linnaku piirdeaia pool. See on vajalik, et tagada linnaku julgeolek, töövõime ja perimeetri valvesüsteemide toimimine, seda ka ohutaseme tõusu korral.
- 10.3. Palume linnaku naabrusesse kavandatava kergliiklustee äärde puhkeplatse, istepinke, infotahvleid ega muid inimeste peatumist ja kogunemist soodustavaid rajatisi mitte projekteerida.
- 10.4. Ehitusprojektis palume sätestada järgmised ehitustöö korraldamise nõuded, mis on vajalikud riigikaitse ehitise Juhkentali linnaku töövõime ja julgeoleku tagamiseks:
- 10.4.1. Ehitustöö ei tohi kahjustada ega ohustada riigikaitse ehitise Juhkentali linnaku piirdeaia ja perimeetri elektroonilist valvesüsteemi. Samuti tuleb tagada, et kaevetööde käigus ei kahjustataks linnaku elektri- ja sidesüsteeme ning muid linnaku teenindamiseks vajalikke tehnovõrke, mis võivad asuda ehitustöö piirkonnas.
- 10.4.2. Ehitustööga seotud ehitustehnikat, -materjale, -jäätmekäitlust ja kaevist ei tohi ladustada linnaku piirdeaia lähedale. Kui mistahes vahendite hoiustamine piirdeaia lähedal (lähemal kui 5 meetrit) on vältimatult vajalik, siis tuleb see eelnevalt kooskõlastada Kaitseväega.
- 10.4.3. Ehitustöös vajalike ajutiste piirdeaedade kasutamine ja paigutus lähemal kui 5 m linnaku piirdeaist tuleb eelnevalt kooskõlastada Kaitseväega.
- 10.4.4. Ehitustöö ajal kasutatavad valvekaamerad või muud pildistavad ja filmivad seadmed ei tohi olla suunatud linnaku poole.
- 10.4.5. Ehitustöö alustamisest palume teavitada Riigi Kaitseinvesteeringute Keskust ja Kaitseväge vähemalt 7 päeva ette.
- 10.4.6. Palume arvestada, et julgeolekuolukorra muutumisel ja ohutaseme tõusu korral on Kaitseväl õigus linnaku ohutuse tagamiseks ehitustööd peatada.

10.5.EhS § 120 lõike 3 alusel palume edasises menetluses esitada Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks ehitusloa eelnõu koos projekteerimistingimustele vastava ehitusprojektiga.

11. Arvestada Maa- ja Ruumiameti (Filtri tee 11, Masina tn 10, Filtri tee T7) tingimustega:

11.1.Maa- ja Ruumiamet on 27.08.2025 kirjaga nr 14-5/25/10114-4 (vt lisa 2) nõustunud eskiisjoonisel näidatud juurdepääsutee eskiisettepanekuga ja asukohaga Masina tn 10 kinnisasjal ja Filtri tee 11 maaüksusel. Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud joonisel tee asukoha lahendust ei ole muudetud. Teele tuleb määrata maavajadused ehk äralõiked Masina tn 10 kinnisasjast ja Filtri tee 11 maaüksusest. Äralõike suuruseseks määrata vähim tarvilik ja piisav kogus maad. Alal koostamisel oleva detailplaneeringu lahenduses tuleb arvestada projekteerimistingimuste alusel projekteeritud/ehitusloa alusel välja ehitatud teedevõrgustikuga.

11.2.Maa- ja Ruumiamet nõustub projekteerimistingimuste andmisega tingimusel, et:

11.3.1. arvestatakse Maa- ja Ruumiameti 27.08.2025 kirjaga nr 14-5/25/10114-4 esitatud märkustega;

11.3.2. valmis projekt koos krundijaotuskava joonistega edastatakse Maa- ja Ruumiametile seisukoha andmiseks;

11.3.3. palume arvestada, et Maa- ja Ruumiameti volitusel olevatele kinnisasjadele kavandatud teid on võimalik rajada alles pärast seda, kui tee ehitamiseks vajalik ala on välja jagatud ning riigivaraseaduses sätestatud korras üle antud;

11.3.4. reformimata maadele kavandatud töid on võimalik teostada ja ehitamisega alustada alles pärast reformimata maadel maareformi läbiviimist.

12. Arvestada Tallinna Linnavaarameti tingimustega:

12.1.Hiljemalt enne kasutusloa taotlemist peab olema sõlmitud Tallinna linnaga kokkulepe eramaale projekteeritud avalikuks kasutamiseks ettenähtud teerajatiste maa Tallinna linnale tasuta võõrandamise kohta.

12.2.Kui äralõigete moodustamine ei ole võimalik, siis tuleb sõlmida leping teerajatiste avaliku kasutuse tagamiseks ning tasuta ja tähtajatu isikliku kasutuseõiguse seadmiseks Tallinna linna kasuks.

12.3.Kehtiva detailplaneeringu nt DP036640 järgi (kehtestatud 19.08.2025) tuleb Juhkentali tn 58 riigimaast moodustada teemaa krunt POS 8 ning see võõrandada Tallinna linnale. Kaitseministeeriumi ja Tallinna linna vahel 19.04.2022 sõlmitud leping nr 1310 ei anna võimalust alustada Zelluloosi kvartali juurdepääsuteede ehitamist. See leping Kaitseministeeriumiga on sõlmitud Ülemiste liiklussõlme osade (valgustatud sõidu- ja kergliiklusteed, haljasalad, parkimiskohad, ühistranspordipeatused koos peatuskoha, ooteala ja ootekojaga) omamiseks ja avaliku kasutuse tagamiseks. Zelluloosi kvartali juurdepääsuteede projekteerimistingimuste alusel ehitamine Juhkentali tn 58 riigimaal (st enne krundi moodustamist ja Tallinna linnale võõrandamist) on võimalik ainult juhul, kui saavutatakse kokkuleppe maaomanikuga, s.o Kaitseministeeriumiga.

12.4.Infoks, et Tallinna Linnavaaramet on alustanud (muu hulgas ka Juhkentali tn 58) maakorraldustööde läbiviimisega, viies maakorraldustööd riigi ettepanekul läbi lihtsa maakorraldustoiminguna. Kuna toimub maade vahetamine/piiride muutmine (kahe kehtiva detailplaneeringu alusel) riigiga, siis maakorralduskava kooskõlastamiseks ja hüvitise määramata jätmiseks peab sellele heakskiidu andma Tallinna Linnavolikogu. Tallinna Linnavaaramet on ette valmistamas ostumenetlust maamõõdutööde tellimiseks ja eelnõu

loodetakse volikogule esitada veebruaris-märtsis 2026. Pärast volikogu otsust on maamõõtjal võimalik lõpetada maamõõdutööd ja registreerida uued katastriüksused katastris ning kanded kinnistusraamatus muuta – orienteeruv tööde lõpptähtaeg on 2026. a keskel.

13. Arvestada AS Utilitas Tallinna Soojus (Masina tn 18) 03.09.2025 antud tehniliste tingimustega nr 25TA-15406 (vt lisa 3, kehtivad kuni 02.09.2027).
14. Ehitusprojekti lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.
15. Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim.
16. Ehitusprojekti lahendada nõuetekohane tänavavalgustus.
17. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
18. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide töömaa-alasse jäävate tehnovõrkude kaitsevöönditega ja nendest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega. Ehitustöid olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites võib teostada kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul. Tööde teostamisel juhinduda võrguvaldajate arvamustest või kooskõlastuste tingimustest.
19. Ehitusloa taotlemisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
20. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:
 - Tallinna Kesklinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Kaitseministeerium, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Maa- ja Ruumiamet, Tallinna Linnavaraamet, AS Utilitas Tallinna Soojus;
 - tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;
 - kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.
21. Ehitusloa saamiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektroonseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.
22. Kui tegemist on rajatise püstitamisega, mis ei ole ehitusseadustiku lisa 2 kohaselt kasutusloa ega -teatise kohustuslik tegevus, tuleb pärast rajatise valmimist esitada Ehitisregistrisse andmete esitamise teatis koos ehitusloa saanud ehitusprojektiga, et rajatis Ehitisregistrisse („olemas“ olekusse) kanda.
23. Kui ehitis kavandatakse linna maale või kui kavandatakse kinnisasja või selle osa määramist avalikuks kasutamiseks, sealhulgas tehnovõrkude ehitamiseks või rekonstrueerimiseks, tuleb enne ehitusteatise või -loa või kasutusteatise või -loa esitamist või taotlemist sõlmida leping kinnisasja või selle osa linnale omandamiseks või kinnisasjale linna kasuks piiratud asjaõiguse seadmiseks või linna maa koormamiseks või võõrandamiseks.

Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada, esitades Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile vaide 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmisest arvates või pöörduda

kaebusega Tallinna halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

Merlin Laur
ehitusõiguste menetleja

Lisad: 1. Tallinna Transpordiameti tingimused
2. Maa- ja Ruumiameti 27.08.2025 kiri nr 14-5/25/10114-4
3. AS Utilitas Tallinna Soojus tehnilised tingimused nr 25TA-15406

5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee