

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

15.04.2025

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Roosikrantsi tn 8 hoone laiendamine üle 33% esialgu kavandatud mahust detailplaneeringu olemasolul

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	Kristi Grišakov
Ametniku ametinimetus	Detailplaneeringute teenistuse juht

### Taotluse andmed

Liik	detailplaneeringu tingimuste täpsustamine
Number	2411002/09643 (ehr menetlus nr 468127)
Kuupäev	04.02.2025 (esmane taotlus 02.01.2025)

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

78401:107:0120 Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Roosikrantsi tn 8, katastriüksuse sihtotstarve elumumaa 95%, ärimaa 5%, pindala 1230 m<sup>2</sup>

### 2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [ehitusseadustiku](#) § 27, 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 ka *Tallinna üldplaneering*) ja Tallinna Linnavolikogu 30.09.2004 otsusega nr 207 kehtestatud [Roosikrantsi tn 8 ja 8a kruntide detailplaneering](#) (edaspidi ka *detailplaneering*) nr DP011160.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 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.

Detailplaneering näeb ette moodustada Roosikrantsi tn 8 (pos 1) krunt suurusega 1103 m<sup>2</sup>; mille katastriüksuse sihtotstarveteks on määratud elumumaa 86% ja ärimaa 14% (suletud brutopindala

vastavalt elamumaa 1900 m<sup>2</sup>, ärimaa 300 m<sup>2</sup>). Pos 1 krunti moodustatud ei ole. Roosikrantsi tn 8 kinnistu suurus on 1230 m<sup>2</sup>. Olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine on võimalik ka detailplaneeringu lahenduse kohaste kruntide moodustamiseta.

Detailplaneering näeb ette Roosikrantsi tn 8 kinnistul asuvate hoovihoonete rekonstrueerimise. Seletuskirjas on märgitud, et Roosikrantsi tn 8 kinnistul on kaks äriruumi ja 12 korterit: Roosikrantsi tn 8/1 ehk tänaväärses hoones on kaheksa (8) ja Roosikrantsi tn 8/2 ehk hoovihoones neli (4) eluruumi.

Detailplaneeringu lahenduses on Roosikrantsi tn 8 kinnistule kavandatud 10 parkimiskohta: eluruumide jaoks kaheksa (8) ja äriruumide kohta kaks (2) kohta. Hoovihoonete mahtu oli planeeritud seitse (7) parkimiskohta ning kolm (3) parkimiskohta hoovialale.

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid, v.a keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Roosikrantsi tn 8 kinnistu asub Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määrusega nr 155 vastu võetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse“ kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja osaliselt arheoloogiamälestise nr 3601 (Püha Barbara kalmistu) kaitsevööndis.

Tänaväärne Roosikrantsi tn 8/1 elu- ja ärihoone on kultuuriministri 13.05.1997 määrusega nr 21 tunnistatud ehitismälestiseks nr 8545.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka *amet*) on 14.04.2020 väljastanud projekteerimistingimused Roosikrantsi tn 8 osas kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1, 4 ja 7. Nimetatud projekteerimistingimused sätestasid mh: „*Hoovihoonesse saab kavandada nii palju kortereid (elurume), kui on hoonesse kavandatud parkimiskohti, eeldusel et eluruumid on tänapäevastele nõuetele vastavad*“. Amet on 31.03.2021 väljastanud ehitusloa nr 2112271/08227) ning kinnitanud 05.08.2022 muudatusprojekti (tpr nr EP207770).

Roosikrantsi tn 8 hoovihoone uued omanikud soovivad ehitusloa saanud ehitusprojekti muudatust muuta, s.t laiendatavasse hoovihoonesse soovitakse kavandada viis (5) eluruumi (korterit) ning hoone mahtu kaks (2) parkimiskohta. Hoovialale on võimalik mahutada kaheksa (8) parkimiskohta: kuus (6) kohta tänaväärses hoone elanikele ja kaks (2) hoovihoone elanike jaoks. Kokku on Roosikrantsi tn 8 kinnistul detailplaneeringu kohased 10 parkimiskohta tagatud.

Parkimislahenduse ja ehitusliku tingimuse täpsustamiseks on uued projekteerimistingimused vajalikud.

Roosikrantsi tn 8 kinnitatud ehitusprojekti lahenduse muudatuste muutmise teemat arutati 02.12.2024 ameti projekteerimistingimuste osakonna koosolekul, kus soovitud lahendusega põhimõtteliselt nõustuti. Otsus oli järgmine:

1. Vajalik on taotleda detailplaneeringu lahendust täpsustavad projekteerimistingimused.
2. Kuna uute projekteerimistingimustega muutuvad 14.04.2020 antud projekteerimistingimused kehtetuks, tuleb taotleda kõikide detailplaneeringu lahenduse muudatuste täpsustamist, s.t mitte üksnes liikluslahenduse ehk parkimiskohtade täpsustamist, vaid ka ehitise kasutamise otstarbe, millega seoses täpsustuvad ka katastriüksuse sihtotstarvete osakaalud, arhitektuuriliste, ehituslike või kujunduslike tingimuste ning haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 27 lõike 4 punktidele 1, 4 ja 7.
3. Hoonesse võib kavanda kuni viis eluruumi ning kaks parkimiskohta kavandada hoone mahtu. Lisaks tänavapoolse hoone elanikele kasutuses olevale kuuele parkimiskohale võib kaks kuni kolm hoovihoone korteritele ette nähtud parkimiskohta kavandada õuealale.
4. Parkimislahendust palume muuta:
  - 4.1. Hoonesse jäetavad kaks parkimiskohta kavandada kõrvuti garaažiga nr 2 hoone idapoolsesse ossa, kus on ka suuremad avad (2770 mm). Seega likvideerida pigem garaaž nr 1, mille ukseava on 2300 mm. Vajalikud muinsuskaitsealased muudatused (võimalikud aknaavad ukseks jne) konsulteerida eelnevalt muinsuskaitse osakonnaga.

- 4.2. Muudatusprojekti lahenduses hoovialale lisatud kõrghaljastusega haljasala tuleb säilitada. Roosikrantsi tn 8 haljastatavat osa pigem suurendada ning kavandada õuealale lisatavad parkimiskohad hoovi keskme poole, nii et kõik autod pargiksid hoovis kompaktselt.
5. Kõikidele 1. korruse suurtele akendele kavandada luugid (nagu oli ka kinnitatud ehitus- ja muudatusprojekti), mis markeeriksid väärika ajaloolise tallihoone lahendust, sh kavandada luugid ka uuele hooneosale, mida lubati lammutada ning uuesti üles ehitada.
6. Lisada korrigeeritav eskiis ja lisamuudatused, mida soovitakse teha ka 21.11.2024 saadetud lahenduses (lisaaknad tulemüüri jne jne), projekteerimistingimuste taotluse juurde, et oleks võimalik need projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamisel naaberkinnisasja omanikele arvamuse saamiseks saata.

02.01.2025 ametile projekteerimistingimuste taotlus krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalude, ehituslike tingimuste, liikluse, haljastuse ning krundijaotuse täpsustamiseks.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone 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.

Projekteerimistingimuste taotluse alusel soovitakse säilitada olemasolev Roosikrantsi 8 kinnistu pindala 1230 m<sup>2</sup> kehtivas detailplaneeringus määratud Roosikrantsi 8 krundi (pos 1) pindala 1103 m<sup>2</sup> asemel. Nimetatud krundi ei ole moodustatud, kuna kinnistu omanikud ei ole allkirjastanud piiriprotokollid ning tänaseni puudub omanike vahel konsensus kinnistu piiride jm osas detailplaneeringu lahenduse elluviimiseks.

Detailplaneeringu krundijaotust vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 8 projekteerimistingimustega täpsustada ei saa, kuna käsitletaval juhul ei ole tegemist ehitusliku kompleksiga. Olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine on võimalik ka ilma detailplaneeringu lahenduses planeeritud kruntide moodustamiseta.

### **3. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Roosikrantsi tn 8 kinnistu asub väljakujunenud linnaruumis. Roosikrantsi tänavat ääristavad kinnisel ehitusviisil püstitatud 4- kuni 7-korruselise äri- ja eluhooned. Kvartali sisemuses asuvad üksikud 4- kuni 5-korruselised 1930. aastatel ehitatud elamud.

Detailplaneeringus oli krundi kasutamise sihtotstarveteks määratud elamumaa 86% ja ärimaa 14%. 14.04.2020 antud projekteerimistingimuste alusel on Roosikrantsi tn 8 katastriüksuse sihtotstarve muudetud 95% elamumaaks ja 5% ärimaaks.

Ehitisregistri (edaspidi *ehr*) andmetel asuvad Roosikrantsi tn 8 kinnistul:

1. Roosikrantsi tn 8/1 neljakorruselise kahe kaupluseruumi ja kaheksa eluruumiga hoone (ehr kood 120260345, ehitisealune pindala 332 m<sup>2</sup>);
2. Roosikrantsi tn 8/2 kolmekorruselise nelja eluruumiga ning viie garaažiboksiga hoone (ehr kood 120260352, ehitisealune pindala 204 m<sup>2</sup>).
3. Krundil asub ka Roosikrantsi tn 8 ühekorruselise kahe boksiga garaažihoone (ehr kood 120260354, ehitisealune pindala 77 m<sup>2</sup>), mis oli 14.04.2020 projekteerimistingimuste alusel lubatud lammutata. Hoone on tänaseks lammutatud.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktile 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi; ning detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui need on nõutavad muinsuskaitseseaduse kohaselt (alus ehitusseadustiku § 27 lõige 2).

Detailplaneeringu koosseisus olevate muinsuskaitse eritingimuste (koostaja arhitektuuriajaloolane Liivi Künnapu) kohaselt on Roosikrantsi tn 8 hoovihooned - hobusetall, vankri- ja autokuur – ümber ehitatud Artur Perna projekti alusel. Kui enamus naaberkinnistutel asunud hoovimaju lammutati, siis Roosikrantsi tn 8 hoovihooned säilisid. 1939. aasta suvel tehti Roosikrantsi tn 8 hoovihoonele juurdeehitis, mis on säilinud tänaseni. Roosikrantsi tn 8 hoovimaja, s.t aastatel 1920 ja 1939 ümber ehitatud ajalooline tallihoone, tuleb detailplaneeringu kohaselt säilitada.

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatusi, mis hõlmavad ehitiste kasutamise otstarvete ja sellega seotud katastriüksuse sihtotstarvete osakaalu täpsustamist, hoone ehituslike tingimuste täpsustamist ning haljastuse, heakorra ja liikluskorralduslike tingimuste täpsustamist, 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 kulutusi 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 05.02.2025 ehitisregistri kaudu seisukohti Kaitseministeeriumilt, Tallinna Kesklinna Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnalt ja ameti muinsuskaitse osakonnalt.

10.02.2025 loobus Kaitseministeerium kooskõlastamisest.

17.02.2025 nõustus Tallinna Kesklinna Valitsus projekteerimistingimustega taotletavaga.

17.02.2025 nõustus Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet projekteerimistingimuste taotluses soovituga ning esitas tingimused ehitusprojekti koostamiseks, vt lisa 1.

10.02.2025 esitas Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond tingimused ehitusprojekti koostamiseks, vt lisa 2.

17.02.2025 esitas Tallinna Transpordiamet tingimuse, vt lisa 3.

„Tuleks lähtuda detailplaneeringust või kui tahta 5 korterit siis peaks olema ka 5 parkimiskohta, võtta aluseks Tallinna parkimiskohtade arvu normid (17.09.2020)“.

Detailplaneeringu kohane 10 parkimiskohta on tagatud: kaks (2) parkimiskohta on kavandatud Roosikrantsi tn 8/2 hoone mahtu ning kaheksa (8) kohta on tagatud hoovialal.

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.

07.02.2025 on muinsuskaitseosakonna arheoloog projekteerimistingimuste taotluse ja muudatusega nõustunud. Lisatingimusi ei esitatud.

17.02.2025 on muinsuskaitse osakonna eeslinnade spetsialist nõustunud ka arhitektuursete muudatustega, s.t Roosikrantsi tn 8/2 hoones garaažiruumi avade suurendamisega.

Tallinna Kesklinna Valitsuse ja amet viisid ajavahemikus 17.-31.03.2025 läbi Roosikrantsi tn 8 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi täpsustavate projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku. Nimetatud ajavahemikul käis linnaosavalitsuses materjalidega tutvumas üks kodanik. Esitati üks vastuväiteid sisaldav arvamus.

31.03.2025 esitas Roosikrantsi tn 8 korterimandi omanik P. Möldre vastuväiteid sisaldava arvamuse, et kinnitatud lahenduse muutmiseks vajadust pole, kuna eelnev ehitusloa taotlemise ja muudatuste kooskõlastamise protsess oli väga pikk ning sellele saadi juba kõikide korterimandite omanike nõusolek. Pöörduja ei olnud nõus hoonesse kavandava viienda eluruumi kavandamisega. Arvamuse avaldaja soovis, et juhul kui uued projekteerimistingimused siiski väljastatakse, siis neisse lisataks kindlasti nõue : muudatusjoonised / muudatusprojekt tuleb teiste korterimaniikidega eelnevalt kooskõlastada.

14.04.2025 andis P. Möldre teada, et on NORAL Arendus OÜ esindajaga suhelnud ning saanud selgitused ja vastused tõstatatud küsimustele, ning teavitas, et võtab 31.03.2025 esitatud vastuväited projekteerimistingimuste eelnõu osas tagasi. Endiselt on soov, et muudatusprojekt, millega muudetakse siis ehitusloa aluseks olevat projekti, saadetakse eelnevalt tutvumiseks.

Nõue on projekteerimistingimustesse lisatud, vt punkt 6. Koostöö.

#### **Arvestades eeltoodut on projekteerimistingimuste alusel lubatud:**

- 3.1.1. Täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud (alus ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkt 1).**

Lubatud on säilitada Roosikrantsi tn 8 olemasolev katastriüksuse sihtotstarvete osakaal (elamumaa 95% / ärimaa 5%) Roosikrantsi tn 8/1 olemasoleva hoone reaalsete kasutamise otstarvete ja Roosikrantsi tn 8/2 projekteeritava hoone kasutamise otstarbe (elamu) alusel.

Roosikrantsi tn 8/2 laiendatavasse hoonesse äriruume, sh külaliskortereid, pole lubatud kavandada.

- 3.1.2. Täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (alus ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkt 4).**

Roosikrantsi tn 8/2 hoonet (ehr 120260352) võib ehitada ümber ja laiendada võimalikult ajaloolisel eeskujul, säilitades väärtuslikku olemust, ning hoonet võib laiendada lääne suunas likvideeritud garaažihoone asukohta.

Roosikrantsi tn 8/2 hoonesse on lubatud kavandada kuni viis (5) eluruumi ja hoone mahtu kaks (2) parkimiskohta.

Hoonele võib lisada arhitektuuriga sobiva suuruse ja kujuga vintskapid, kusjuures hoonealuse pindala, korruselisus ja suletud brutopindala näitajad peavad jääma kehtiva detailplaneeringu lahenduse kohaseks, arvestades ka Roosikrantsi tn 8/1 ehk tänavaäärse hoone katusealuse väljaehitamise võimalust.

Roosikrantsi tn 8/2 hoone kõrgust ei ole lubatud muuta, v.a hoovihoone kolmekorruselise hooneosa katus, mille harja võib tõsta olemasolevate (asendatavate) sarikate peale paigaldatava soojustuse ja katusekattekihtide võrra.

Laiendatavasse hoovihoonesse kavandada segregatsiooni vältimiseks vähemalt 50% ulatuses enam kui kolmetoalisi kortereid.

**3.1.3. Täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi (alus ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkt 7).**

Roosikrantsi tn 8 kinnistu hoovialale kavandada kaheksa (8) parkimiskohta, millest kuus (6) kohta on 21.04.2010 kinnisasja omanike vahel sõlmitud lihtkirjaliku kokkuleppe alusel mõeldud Roosikrantsi tn 8/1 hoone eluruumide ja äriruumide jaoks.

Roosikrantsi tn 8/2 hoone mahtu näha ette kaks (2) parkimiskohta.

Juurdepääs kavandada Roosikrantsi tn 8 hoone kangialuse kaudu.

Ametis 05.08.2022 kinnitanud muudatusprojektis (tpr nr EP207770) hoovialale lisatud kõrghaljastusega haljasala kinnistu idaosas tuleb säilitada.

Haljastatavat osa tuleb kinnistu lääneosas suurendada ning kavandada õuealale lisatavad parkimiskohad hoovi keskmee poole, nii et kõik autod pargiksid kinnistu hoovialal võimalikult kompaktset.

Olemasoleva haljastuse ja lisanduva haljasala rajamisel tuleb lähtuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud tehnilistest tingimustest, vt lisa 1.

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

**4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

**Ehitusprojekti ja/või selle muudatuste koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.**

**Ehitusprojekti ja/või selle muudatuste dokumentatsiooni 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.**

Ehitusprojekti seletuskirjas kajastada mh muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust.

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](#)“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)“ ja Eesti standardiga EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojustikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“.

Hoonete tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“ võrdleval kujul: olemasolev, projekteeritud.

Hoonesse eluruumide kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamisel majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](#)“.

Kavandatavates eluruumides peab olema tagatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi kohane piisav insolatsiooni kestus. Hea tavana kasutatav juhend on leitav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi veebilehelt: <https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#lepingute-juhendid-j>

Hoones tuleb tagada nõuetekohane tervislik sisekliima. Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitus vastab nõuetele.

Hoone välispiirde konstruktsioonide projekteerimisel sh akende valikul arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ nõuetega.

Ehitusprojekti koosseisus esitada projekteeritava kandekonstruktsiooni insenertehniline lahendus ning insenertehnilised lahendused hoone tehnosüsteemide osas. Projekt sh projekti eriosad peavad olema pädeva isiku poolt koostatud ja allkirjastatud.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendiplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid.

Asendiplaanil näidata ära kruntide piirid, ehitiste asukohad, liikluse, parkimise, haljastuse ja heakorra lahendus, krundi katastriüksuse sihtotstarve, hoone ehitisealune pind jm tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“.

Esitada projekteeritavate katendite lahendus ja vastavad lõiked. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ära juhtimine.

## **5. Tehnovõrgud ja -seadmed:**

Esitada tehnovõrkude koondplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel plaanil M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid. Lahendus kanda geodeetilisele alusplaanile arvestades olemasolevate ja vajadusel kavandatavate tehnovõrkudega.

Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid 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.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esitatud nõuetega, mis on lisatud projekteerimistingimustele, vt lisa 1.

## **6. Koostöö:**

Ehitusprojekti ja selle muudatuse koostamisel teha koostööd Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3).

Ehitusprojekti ja selle muudatuse koostamisel koostööd naaberkinnistute omanikega (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 planeerimiseseaduse rakendamise seaduse](#) §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu ametile elektrooniliseks menetlemiseks nõuetekohane ehitusprojekt.

Varasema ehitusloa kehtivuse ajal võib esitada muudatusprojekti, kui muudatused ei ületa oluliselt ehitusloa saanud lahenduse andmeid, vt olulise muudatuse määratlust ehitusseadustik § 46 lõike 1 punktis 1. Ehitusprojekti muudatuse esitada vastavalt tallinn.ee kodulehel olevale juhisele: <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/muudatusprojektid>

Ehitusloa taotlus ja selle 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 koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile.

Lisaks võetakse arvamused Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Strateegiakeskuseelt, ameti muinsuskaitse osakonnalt ning vajadusel tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid.

**Projekteerimistingimuste avalikustamisel on avaldanud soovi olla ehitusloa taotlemise ja muudatusprojekti lahenduse läbivaatamisele kaastatud Rooskrantsi tn 8/2 hoone arendusest puudutatud Roosikrantsi tn 8, k.a P. Möldre, ja Roosikrantsi tn 8a korteriomandite omanikud.**

Ehitusprojekt ja selle muudatus tuleb ehitusseadustiku § 42 lõike 6 kohaselt esitada arvamuse saamiseks Roosikrantsi tn 8 korteriomandite omanikele ning 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, 2, 3) 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 teada saamisest arvates või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/  
Kristi Grišakov  
Detailplaneeringute teenistuse juht

*projekteerimistingimuste koostaja:*  
/allkirjastatud digitaalselt/  
Signe Peipman  
Detailplaneeringute teenistuse  
Projekteerimistingimuste osakonna arhitekt  
Signe.Peipman@tallinnlv.ee  
6404355  
15.04.2025

- Lisad:
1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti täiendavad tingimused
  2. Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonna tingimused
  3. Tallinna Transpordiameti tingimus

# **Lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti lisatingimused**

## **17.02.2025 (Eneli Rim)**

1. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega.
2. Vajalikud tehnovõrgud ja tehnosüsteemid lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile.
3. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.
4. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.
5. Ehitusloa taotlemisel või ehitusteatise esitamisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik.
6. Ehitusprojekt edastatakse ehitisregistri kaudu arvamuse (põhimõttelise nõusoleku) saamiseks tehnilised tingimused väljastanud ja projekteeritavate tehnovõrkude valdajatele ning võrguvaldajatele, kelle olemasolevate tehnorajatiste kaitsevööndites kavandatakse töid.
7. Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga.

## **12.02.2025 tehnovõrkude alased tingimused (Ülle Tui)**

1. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kõikide piirkonda koostatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide- ja detailplaneeringutega
2. Kinnistule projekteeritud hoonetega seonduvad tehnosüsteemid ja tehnovõrgud lahendada vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.
3. Ehitusprojekti koostamisel arvestada kinnistut läbiva kaugküttetorustiku kaitsevööndiga ning sellest tulenevate seadusjärgsete kitsendustega.
4. Ehitusprojekti mahus esitada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil vormistatud tehnovõrkude koondplaani millel markeerida mh kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega.
5. Küttevõrgu lahenduse koostamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu määrusega nr 9 vastuvõetud 18.05.2017 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus.“
6. Määruse kohaselt asub kinnistu Tallinna kaugkütte piirkonnas.
7. Sademevee süsteemi lahendamisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademeveestrateegia aastani 2030“ seisukohtadest
8. Sademevesi käidelda võimalikult suures osas omal kinnistul. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.

## **08.02.2025 tehnovõrkude alased tingimused (Kelli Rütli)**

1. Teostada projektalast (parkla, hooned, trassid jms) ja katete taastamise piirist 5 meetri raadiuses 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 võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Esitada hinnangu teostaja poolt allkirjastatud dendroloogilise inventeerimise tervikmaterjalid.
2. Mitte kavandada säilitatavate puude juurestiku kaitsealale tehnovõrke, katendeid, hoonestust ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Projekteeritavate tehnovõrkude lahenduses arvestada ehitustöödeks vajaminevate kaevetööde ulatusega ja märkida asendiplaanile kaeviku tsoon. Mitte kavandada kaeviku tsooni puude juurestiku kaitsealale.
3. 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.
4. Kavandada tehnovõrgud maksimaalsel määral kõvakatte alla või olemas olevatesse tehnovõrkude koridoridesse, säilitada haljasalal olemasolevatele ja võimalusel projekteeritavatele puudele vajalik kasvuruum ja -tingimused vastavalt standardile EVS 843:2016 ja Tallinna Linnavolikogu 28.09.2011 määrusele nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord”. Mitte killustada kavandatavate tehnovõrkudega olemasolevaid haljasalasid.
5. 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”.
6. Käsitleda projektis ehitustöödegaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhendada standardides 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.

## **12.02.2025 radoonikaitsealane tingimus (Terje Tohver)**

Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Radooniohutu hoone projekteerimiseks lähtuda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

## **Lisa 2 Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonna tingimused**

**14.01.2025 (Mikk-Erik Saidla)**

1. Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 4 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukohta planeerimisel arvestada, et lähitulevikus võib hoone segaolmejäätmete, biojäätmete ja paber-kartong mahutitele lisanduda ka teisi mahuteid (nt plast-metallpakend, klaaspakend vm). Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 21 ja lisa 3 nõuetele. Jäätmemahutite juurde viiv sõidutee peab kandma jäätmeveoki massi 26 tonni.
2. Betooni, asfaldi ning muud ehitusjäätmekeskkonnakaitseks sh pakend, elektri- ja kaabli jäägid tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitsealust omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt [tallinn.ee/ehitusjaatmed](https://tallinn.ee/ehitusjaatmed). Asbestitorude ja -isolatsioonimaterjalide 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-voik-akendi-kasutamine>) või üle anda Vao ja Harku karjäärade heakorrastamiseks vastavat keskkonnakaitsealust omavale käitlejale. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine. Lisainformatsioon on veebilehel [www.tallinn.ee/ehitusjaatmed](https://www.tallinn.ee/ehitusjaatmed).
3. Kõik vanad torud ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat keskkonnakaitsealust omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jätmete jätmine maa alla pole lubatud.
4. 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, leetakse kemikaale, maa-alune mahuti vms, palume teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti ([jaatmed@tallinnlv.ee](mailto:jaatmed@tallinnlv.ee)). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Reostuse likvideerimine kogu kinnistu ulatuses.
5. 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](mailto:operatiivinfo@tjt.ee). NB! Antud e-postile muud infot saata ei tohi.
6. Kasutusloa faasis esitada jätmete üleandmist tõendav dokumentatsioon (kviitung, arve vms).

## **Lisa 3 Tallinna Transpordiameti lisatingimused**

**17.02.2025    Janar Tõnsau**

Tuleks lähtuda detailplaneeringust või kui tahta 5 korterit siis peaks olema ka 5 parkimiskohta, võtta aluseks Tallinna parkimiskohtade arvu normid (17.09.2020).