

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

OTSUS NR 2612999/00002

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Avalikult kasutatava tee ja/või avalikkusele ligipääsetava eratee rajamine ja ümberehitamine, elektripaigaldise rajamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet
Asutuse registrikood	75014913

Taotluse andmed

Taotleja	Põhja-Tallinna Valitsus
Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	2511002/01994
Kuupäev	10.06.2025

Katastritunnus Katastriüksuse koha-aadress

78408:801:0189 Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Graniidi tänav T1
78408:801:0011 Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Valgevase tn 8b

Projekteerimistingimuste andmise alused ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/01994, ehitusseadustiku § 27 lg 1, § 83 lg 1 ja § 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 tänava (Valgevase-Linda tn vahelise lõigu) rekonstrueerimise käigus projekterida katend, valgustus, haljastus, väikevormid ja liikluslahendus. Rekonstrueerimise käigus rajatakse nõuetekohane jalakäijate läbipääs Valgevase tänavalt Linda tänavale. Linna eesmärk on jõuda lahenduses eraomanikuga (Valgevase tn 8b) kokkuleppele ning sõlmida enne ehitusloa taotluse esitamist maakasutusõiguste kokkulepped.

Osaliselt jääb alale Valgevase tn 11, 11a ja Kotzebue tn 22c kruntide ning lähiala detailplaneering (DP013950, kehtiv alates 26.01.2012). 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. Projekteerimistingimuste alusel kavandatav on ehitusseadustiku lisa 1 mõistes ehitusloakohustuslik tegevus, mille rajamise osas on suur huvi tänavaga piirnevate kinnistuomanike poolt.

Kavandatavaga planeeritakse põõsastega pikitud haljakute (koos valgustusega) rajamist detailplaneeringujärgsele autoliikluse ja jalgratta- ja jalgteel alale (osaliselt on haljakud ka olemasolevad). Seletuskirja punktis 4.4 (lk 19) on kirjas järgmiselt: „Ehitusmääruse kohaselt tuleb kvartali läbitavuse parandamiseks näha ette Valgevase tänav 11 ja 9 kinnistute vahelt kergliiklustee

Kotzebue tänavale (nn Kalevi tänava pikendus). Planeeringus on ette nähtud määrata kergliiklustee avalikku kasutusse. Autode läbipääs kvartalist peab olema tõkestatud väikeste skulptuuride, lillepottide või muude füüsiliste tõketega. Tõkete asukoht on kantud joonistele. Sisekvartalit tuleb käsitleda õuealana ning tuleb paigaldada vastavad märgid.“ Detailplaneeringus on ette nähtud tõkked kvartali siseala eraldamiseks, kus esimesed tõkked on põhijoonise kohaselt ette nähtud Valgevase tn 11a // 11b kinnistule (78408:801:0570), st kavandatavate tõkete (haljakute) asukoht ei ole vastavuses põhijoonisel näidatud tõkete asukohaga. Eelnevast lähtuvalt on vajalik kehtiva detailplaneeringu lahendust täpsustada.

Lõpliku lahenduse loomisel tuleb tagada detailplaneeringujärgse jalg- ja jalgrattatee kasutamise võimalikkus ning ligipääs Valgevase tn 11 ja Valgevase tn 11a // 11b kinnistutele. Haljastus kehtiva detailplaneeringu alal tuleb lahendada vastavalt detailplaneeringus sätestatule. Detailplaneeringu seletuskirja punkti 4.2.4 (lk 16) kohaselt tuleb kõnniteede ja parklate äärde istutada madalamaid põõsaid ning ala äärtesse kõrgemaid. Ühtlasi on detailplaneeringuga välja toodud kvaliteedinõuded istutatavatele puudele ja põõsastele (EVS 939-2:2020).

Kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt jääb kavandatav osaliselt rekonstrueeritavale miljööväärtuslikule puitasumite alale (Tallinna arengusuundade skeem). Koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb kavandatav Kalamaja miljööväärtusliku avaliku ruumi alale, kuhu on Valgevase tn 8b kinnistule ette nähtud avaliku läbipääsu vajadus (avaliku ruumi ja kultuuriväärtuste kaardid). Seega on kavandatav jalakäijate läbipääs kooskõlas kehtiva ja koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu parkimise kavandamise üldpõhimõtete kohaselt (seletuskiri lk 31) tuleb parkimiskohad planeerida selliselt, et piirdeaia kinnistul jääks naaberkinnistu piirile üldjuhul vähemalt 2 m laiune (võimalusel laiem) haljasriba istutusalaks. Erandid on lubatud kitsastes linnaruumilistes oludes.

Kavandatav ehitis planeeritakse Tallinna linnale kuuluvale transpordimaa sihtotstarbega kinnistule ja eraomandis olevale elamumaa sihtotstarbega kinnistule. Maakasutusõiguste kokkulepped tuleb sõlmida enne ehitusloa taotluse esitamist. Keskkonnaseadustiku § 33 lg 1 kohaselt võib avalikult kasutatavaid teid ja erateid kasutada igaüks seadustest sätestatud ulatuses. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt võib teid, mis ei ole rajatiseid, kasutada jalgsi, jalgrattaga või muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt ei või omanik keelata eratee ega raja kasutamist jalgsi, jalgrattaga ega muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval ega ole talle koormav. Eratee või raja kasutamise liigset koormavust eeldatakse õuemaal asuva eratee või raja korral, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Võttes arvesse menetluse käigus laekunud tagasisidet ja ettepanekuid, leiti linnaasutuste (Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnavaaramet) 28.10.2025 arutelu käigus, et võimalik lahendus saaks olla järgmine:

Projekteerimise faasis kasutatakse lõpliku kõnnitee lahenduse loomisel võimalikult palju ära munitsipaalomandis olevat transpordimaad ehk avalikult kasutatav kõnnitee rajatakse maksimaalses ulatuses linnale kuuluvale transpordimaale. Garaažiboksidele tagatakse sõidukitega ligipääs ning garaažide ees säilitatakse maksimaalses ulatuses sõidukite peatumiseks/parkimiseks vajalik ruum. Lahenduse loomisel tehakse koostööd Valgevase tn 8b kinnistu omanikuga ning sõlmitakse enne ehitusloa taotluse esitamist vastavad lepingud (kindel vajadus Linda tn poolses otsas, kus pole

piisavalt linnale kuuluvat maad). Arvestades ka haljastuse nõuetega, tekitatakse lahenduses linnale kuuluvale transpordimaale avalikult kasutatav parkimistasku (parkimisruum mõnele autole). Lõplik lahendus täpsustub projekteerimise käigus koostöös kinnistuomaniku ja linnaasutustega.

Lõpliku lahenduse loomisel arvestada ühtlasi, et koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt (seletuskiri lk 22) peab haljastuse osakaal korterelamute alal olema vähemalt 30-40%. Iga miljööala täpsemad planeerimistingimused on antud miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimustega (vt Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu seletuskiri lk 47-50).

Kavandatav on kooskõlas Tallinn 2035 arengustrateegia strateegiliste sihtidega, kuivõrd edendab säästlikku liikumist ning loob paremad kergliiklusühendused, suurendades seeläbi aktiivsete liikumisviiside osakaalu ja soodustades tervislikke eluviise. Seega kavandatav panustab suurel määral strateegiliste sihtide „Sõbralik linnaruum“ ja „Kodu, mis algab tänavast“ saavutamisse, aga ka strateegiliste sihtide „Roheline pööre“, „Terve Tallinn liigub“, „Heatahtlik kogukond“ ja „Loov maailmalinn“ saavutamisse.

Eelnevat arvesse võttes ning lähtudes ehitusseadustiku § 27 lg 1 p-st 1 ning lg 4 p-st 7, otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise, mis viiakse vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg-le 1 läbi avatud menetlusena.

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.

Projekteerimistingimuste taotluse kohta küsiti arvamust taotluses esitatud mõjutatud kinnistute omanikelt (sh piirinaabitelt) ja asjaomastelt asutustelt. Päästeameti Põhja päästekeskus tähtajaks arvamust ei avaldanud (kaasatud kolmel korral). Linda tn 14 korteriühistu nõustus kavandatavaga (03.03.2025). Kavandatavaga ei nõustunud Valgevase tn 8b (06.03.2025) ja Valgevase tn 8a (07.03.2025) korteriühistud ning Valgevase tn 10 kinnistu omaniku esindaja (10.03.2025). Taotleja esitas 10.06.2025 oma seisukohad arvamustele. Nimetatud kinnistute esindajad esitasid uuesti mittenõustuvad seisukohad (21.06.2025 ja 22.06.2025). Arvamused ja vastused/selgitused arvamustele kajastuvad arvamuste koondtabelis (vt lisa 1).

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.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused:

Projekteerimistingimuste taotlus ja eelnõu Valgevase-Linda tn vahelise lõigu rekonstrueerimiseks (Graniidi tn T1 ja Valgevase tn 8b kinnistud) oli avalikul väljapanekul Põhja-Tallinna Valitsuses ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (edaspidi ka Amet) veebilehel ajavahemikus 17. kuni 30.09.2025.

Amet kaalus esitatud ettepanekuid ja korrigeeris projekteerimistingimusi vastavalt esitatud ettepanekutele või andis põhjendused arvamusega arvestamata jätmise kohta. Amet saatis kõikidele

arvamust esitanud isikutele projekteerimistingimuste lõpliku eelnõu koos arvamuste koondtabeliga (lisa 1) tutvumiseks. Taotleja (linnaosavalitsus) edastas enne arutelu tutvumiseks ka vastavalt tagasisidele korrigeeritud asendiskeemi (06.11.2025).

Projekteerimistingimuste eelnõu avalik arutelu toimus 10.11.2025 Põhja-Tallinna Valitsuse ruumides.

Avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul esitatud arvamuste ja ettepanekute põhjal koostatud koondtabel koos Ameti seisukohtadega on lisatud projekteerimistingimustele.

Avalikul arutelul osalejad olid ühel meelel, et jalakäijate läbipääsu on vaja ning sel on oluline väärtus, lisaks vajab see ala korrastamist. Samas jäi lahtiseks, milliseid maakasutusõiguse kokkuleppeid on vajalik/võimalik saavutada ja milliseid lepinguid sõlmida. Arvestades, et projekteerimistingimuste etapis ei ole veel lõplikku lahendust, tuleb projekteerimisel erinevaid variante maakasutusõiguse osas kaaluda. Projekteerimistingimuste etapis pannakse paika eelkõige kavandatava asukoht katastriüksuse täpsusega, selgitatakse välja kitsendused ja täiendavate uuringute vajadus ning sõnastatakse tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Projekteerimisel kaaluda lõpliku lahenduse väljatöötamisel järgmiste ettepanekute võimalikkust:

- Projekteerimisel kaaluda koostöös Linda tn 14 kinnistu omanikuga alternatiivse asukoha (st kõnnitee osaliselt Linda tn 14 kinnistul) võimalikkust, arvestades ühtlasi haljastuse inventeerimise tulemustega. Linn kaalus projekteerimistingimuste menetluse raames varianti rajada kõnnitee osaliselt Linda tn 14 kinnistule, kuid kuivõrd juba täna on Valgevase tn 8b lõik kergliiklejate poolt kasutatud läbipääsuna Linda tänavale, siis esmane hinnang oli, et see variant ei ole mõistlik ega proportsionaalne, arvestades ühtlasi väljakujunenud ja harjumuspärase liikumistrajektooriga (vt ka lisa 1 p 1.2). Samas tuleb arvestada, et praeguses etapis ei ole teada nt haljastuse tingimused (selguvad projekteerimisel haljastuse inventeerimisel), millest tulenevalt lahendus võib täpsustuda. Projekteerimise faasis tuleb lõpliku kõnnitee lahenduse loomisel võimalikult palju ära kasutada munitsipaalomandis olevat transpordimaad ehk avalikult kasutatav kõnnitee rajatakse maksimaalses ulatuses linnale kuuluvale transpordimaale. Lahenduse loomisel teha koostööd erakinnistute omanikega, st kui otsustatakse osaliselt alternatiivi kasuks ning tööd ulatuvad ka Linda tn 14 kinnistule, tuleb vastavad kokkulepped saavutada ning lepingud sõlmida ka Linda tn 14 kinnistu omanikuga. Vt ka lisa 1 p 10.5.
- Projekteerimisel kaaluda ettepanekut määrata linna maale rajatava parkimistasku kasutamine kompensatsioonina garaažiomanikele, kelle garaažiesist kavandavaga hõivatakse (st parkimisruum mitte avalikuks kasutuseks).
- Projekteerimisel kaaluda ettepanekut katastripiiride nihutamiseks ja n-ö võrdsete osade maadevahetuseks.

Menetlev asutus teeb taotlejale (linnaosavalitsusele) ettepaneku kaasata kogukonda ka järgmistes projekteerimise etappides (nt eskiisprojekti tutvustusel), kus lahendus on juba detailsem.

Projekteerimistingimused antakse rajatiste ehitusprojekti koostamiseks vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele: 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 jätkusuutliku linnaliikuvuse kava 2035, kehtiv ja koostamisel olev linnaosa 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 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“,
 - 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-juhendmaterjalid> ja <https://www.tallinn.ee/et/ehitus/juhendid>
3. 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.
4. 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 teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“.
5. Keskkonnakaitselised tingimused:
 - 5.1. Projekteerimisel eelistada võimalusel maapinnaga ühenduses olevaid haljastuslahendusi.
 - 5.2. Teostada projektiga hõlmataval alal ja selle piirist 5 m ulatuses 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 säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi puittaimede säilimine. Inventeerida tuleb vajadusel ka kaugemal kasvavad puud, mille võra ulatub või juurestiku kaitseala eeldatavalt ulatub projektalasse/kaevetööde alasse.

- 5.3. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte projekteerida. Tehnovõrgud kavandada maksimaalses ulatuses kõvakatte alla, tänavavalgustuse projekteerimisel arvestada olemasolevate puude võra ulatusega.
- 5.4. Säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust. Vajadusel näha ette meetmed, et haljastus talvistes tingimustes säiliks. 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“.
- 5.5. Juhul kui projektiga käsitletakse uushaljastust ja/või nähakse ette erilahendusi olemasoleva kõrghaljastuse säilimiseks, kaasata projekteerimistöödesse volitatud vähemalt maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.
- 5.6. Käsitleda projektis ehitustööde-aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhendada 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.
- 5.7. Hooldustööde teostamiseks (teostab linnaosavalitsus) arvestada projekteerimisel laiema kõnniteelalaga (min 2,5 m), mh peaks haljastuskastide jm päraldiste vahel olema ruumi mitte vähem kui 1,5 m, et tagada manööverdamisruum. Lisaks arvestada alaga, kuhu lumi lumekoristusel lükata (soovitavalt tugevamast materjalist, nt asfalt näiteks, mis kannatab ka vajadusel lume äraviimisel metallkoppade kraapimist).
6. Jäätmekorralduse tingimused:
- 6.1. Anda ülevaade ehitusel tekkivate jäätmete liigiti kogumisest Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE, vastu võetud 09.03.2023) nõudeid arvestades. Tuua projektis välja tekkivate jäätmete hinnangulised kogused ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Järgida ehitus- ja lammutusjäätmete kogumise juhendmaterjali <https://www.tallinn.ee/et/keskkond/ehitusjaatmed>
- 6.2. Näha ette kergliiklusteele kolmesektsioonilised jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumise jaoks (olme-, bio- ja pakendijäätmed). Soovitavalt lisada juurde pandipakendi mahuti. Mahutitel peab olema tähistus kogutava jäätmeliigi kohta. Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja §-le 21 ja lisa 3 nõuetele.
- 6.3. Batoon, asfalt ning muud ehitusjäätmed, sh pakend, elektrikaablite jäägid, tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele. Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid, suunata võimalusel korduskasutusse vt www.tallinn.ee/ehitusjaatmed.
- 6.4. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/maapou/kaevise-voi-katendi-kasutamine#karjrist-katendi-v>). Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine.
- 6.5. Kemikaalide, naftasaaduste, asbestiga saastunud pinnase või materjali, raudtee puitliiprite, maa-aluse mahuti vms leidmisel tuleb kohe teavitada Tallinna Strateegiakeskust

(jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada.

6.6. 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. Erinevates piirkondades on erinevad vedajad. Operatiivinfo@tjt.ee on Mustamäel, Kesklinnas, Nõmmel. Operatiivinfo@keskkonnateenused.ee on Pirita, Kristiine, Haabersti, Lasnamäe, P-TLN.

7. Linnaruumilised tingimused:

7.1. Arvestada Valgevase tn 11 sissesõidu väravate asukohaga.

7.2. Arvestada Valgevase 9b, 11a ja 11b hooneteni ja Valgevase tn 8b sõiduautode juurdepääsu vajadusega.

7.3. Uue sillutiskivi korral lähtuda viimase ehituse käigus valminud lahenduse põhimõttest, kus sõiduautode ja jalakäijate ala kivi on erineva tüübi/mustriga. Kui kavandatavaga pikendatakse olemasolevat lahendust, siis jätkata samade kivitüüpide ja põhimõttega.

7.4. Haljakutele kavandada istumisvõimalustega äärised. Istumise alad suunata ristmiku poole, mitte hoonete poole.

7.5. Taimestikuna kasutada olemasolevale lahendusele sarnaseid taimi.

7.6. Ristmikule näha ette rattahoidjaid.

7.7. Kaasata Valgevase tn 8b garaažikooperatiiv ja võimalusel korraldada garaažistele, otsafassaadile vms tänavakunsti projekte.

7.8. Kaaluda ristmiku piirkonda infotulba/"teadetetahvli" paigaldamist, mis oleks kogukonna infojagamise kohaks.

7.9. Kavandatav jääb muinsuskaitsealale ja kinnismälestiste kaitsevööndisse. Kooskõlastada ehitusprojekt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga.

8. Liikluskorralduslikud tingimused:

8.1. Tagada operatiiv- ja teenindussõidukitele, mh hooldustehnikale vajalik ligipääs.

8.2. Säilitada garaažiboksidele sõidukiga juurdepääs ja manööverdusruum. Muus osas lähtuda manuses olevate tehniliste tingimuste asjakohastest punktidest (vt lisa 2, esitatud 09.04.2025).

9. Arvestada Tallinna Linnavaraameti tingimustega: Projekteerimise käigus tuleb Valgevase tn 8b kinnistu omanikuga maakasutuseõiguste osas kokkulepe saavutada. Vajadusel tuleb sõlmida kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks vastav leping enne ehitusloa taotluse esitamist.

10. Arvestada projekteerimistingimustele lisatud arvamuste koondtabeliga lisa 1.

11. Ehitusprojektis lahendada katendite taastamine. Esitada asendiplaaniline lahendus ja katendi konstruktsioon ning ristlõiked.

12. Ehitusprojektis 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. Sademevett naaberkinnistule ja võimalusel tänavamaale mitte suunata. Ehitustööde tulemusena ei tohi halveneda naaberkinnistute veerežiim.

13. Ehitusprojektis lahendada nõuetekohane tänavavalgustus, vältida valgusreostuse teket. Valgustid näha ette madalale ja sooja valgustemperatuuriga. Vt ka põhimõtteid koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu seletuskirjas lk 50.

14. Tehnovõrgud projekteerida vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

15. 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.
16. Ehitusloa taotlemisel tuleb koos ehitusprojektiga eraldi failis esitada kaasamist vajavate võrguvaldajate nimekiri või kinnitus, et võrguvaldajate kaasamine pole vajalik. Võrguvaldajate tehnilised tingimused lisada ehitusprojektile.
17. Kaasata ehitusloa taotluse menetlusse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud ning arvamust avaldanud asutused/isikud.
18. Ehitusprojektile on vajalikud järgnevad arvamused/kooskõlastused:
 - Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Linnaplaneerimise Amet (sh muinsuskaitse osakond), Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond, Tallinna Linnavaaramet, Päästeameti Põhja päästekeskus;
 - tehnilised tingimused väljastanud ja olemasolevate/projekteeritud tehnovõrkude valdajad, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonis kavandatakse töid;
 - kõik maaomanikud või -kasutajad, kelle ehitusõigust või maakasutust projekt mõjutab.
19. Ehitusloa saamiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektroonseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuete juhendile.
20. 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.

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

Lisa: 1. Arvamuste koondtabel
2. TTA tingimused

5911 6505 merlin.laur@tallinnlv.ee