**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**EELNÕU**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Peterburi tee 94a tootmishoone püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

|  |  |
| --- | --- |
| Asutus | **Tallinna Linnaplaneerimise Amet** |
| Asutuse registrikood | 75023823 |
| Ametniku nimi |  |
| Ametniku ametinimetus |  |

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | Hoone püstitamine |
| Number | 2411002/07890 |
| Kuupäev | 16.10.2024 |

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

78403:313:0620Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Peterburi tee 94a, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 15531,0 m².

1. **Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:**

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) § 26 lõige 4 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](https://www.riigiteataja.ee/akt/404022023021) § 34 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu 01.10.2015 otsusega nr 153 kehtestatud [„Lasnamäe tööstusalade üldplaneering“](https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3002&aktid=131915&fd=1&leht=1&q_sort=elex_akt.akt_vkp) ning 16.10.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/07890.

Vastavalt [planeerimisseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018038?leiaKehtiv) § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral. Sätte eeldustena esinevad punkt 1 ja 2 pole alternatiivsed eeldused, vaid täidetud peavad olema mõlemad. Punkti 2 alusel peavad olema üldplaneeringus määratud ala kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuivõrd antud õigusnorm seab kohalikule omavalitusele diskretsiooni, tulebki kaaluda kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist, kui see võib olla taotletava ehitusõiguse saamiseks ebaproportsionaalselt koormav.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Sätte eesmärk on otseses seoses [haldusmenetluse seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv) § 5 lõikest 2 tuleneva põhimõttega, mille kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on ühe olulisema haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimalusel eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Kohalikul omavalitsusel tuleb kaaluda, kas lähtudes haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttest on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike  5 eesmärgi ja eeldustega õigustatud lihtsama ja vähem aega nõudva menetluse valimine. Juhul kui ilmselgelt ei anna detailplaneeringu valimine haldusmenetlusele lisaväärtust ning täidetud on planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eeldused, sealhulgas annab üldplaneering juhised kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, on vastuolus haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 põhimõttega valida aeganõudvam ja kulukam menetlus.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 alusel tuleb kaalutlusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 35 lõike 2 kohaselt peab ehitis oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 34 lg 1 ja planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt teostab kaalutulusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste (edaspidi ka PT) taotlus koos eskiisiga Peterburi tee 94a kinnistule tootmishoone püstitamiseks.

Peterburi tee 94a kinnistu asub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 01.10.2015 otsusega nr 153 kehtestatud „Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringule“ (edaspidi ka ÜP) ettevõtlusalal, millel on tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarve (B+T), kus võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda tootmis-, logistika- ja laohooned, kui need ei avalda negatiivset mõju (lähiala) ettevõtluskeskkonnale. ÜP rohevõrgustiku kaardi kohaselt asub Peterburi tee 94a kinnistu ettevõtlus-, tootmis- ja laondusettevõtete alal, kus haljastatud alade osakaaluks on nõutud 15% kinnistu pindalast.

Juurdepääs kinnistule on Peterburi teelt.

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Peterburi tee 94a kinnistu (edaspidi ka *kinnistu*) paikneb Lasnamäe linnaosas Väo asumis. Kinnistu pindala on 15531,0 m² ja sihtotstarve 100% tootmismaa. Olemasoleva kinnistu põhjaküljes antakse Tallinna linnale tasuta üle ca 1118,3 m² osa, et moodustada Peterburi tee T7 kinnistu äärde transpordimaa sihtotstarbega krunt. Juriidiline maakasutus peab olema vormistatud enne ehitusloa väljastamist.

Kuna kinnistul Peterburi tee 94k puudub väljapääs, seatakse vajadusel (kui muutuvad kinnistute omanikud) notariaalne leping teeservituudi seadmiseks läbi Peterburi tee 94a kinnistu Peterburi tee 94k kinnistu kasuks.

Lähikonnas kehtib Tallinna Linnavalitsuse 12. oktoobri 2011 korraldusega nr 1562-k kehtestatud "Peterburi tee 94a, 94b ja 94c kinnistute detailplaneering" (DP029870), mis on osaliselt kehtetuks tunnistatud Peterburi tee 94a kinnistu osas Tallinna Linnavolikogu 10.12.2015 otsusega number 199, mida ei ole asutud realiseerima omaniku eelistuste muutumise tõttu.

14.06.2023 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 558 algatati Peterburi tee 94a, 04b ja 94k kinnistute detailplaneering (DP046450). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seletuskirja kohaselt *kinnistule Peterburi tee 94b kinnistust moodustada äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krunt ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega hoonete ehitamiseks* summaarse ehitisealuse pinnaga 10000 m². 11.06.2024 toimunud detailplaneeringute läbivaatamise eelkomisjonis nõustuti detailplaneeringu koostaja ettepanekuga, mis põhineb omanike vajadustel, võtta Peterburi tee 94a kinnistu välja detailplaneeringu alast. Ühtlasi tutvustati Peterburi tee 74a omaniku soovi püstitada „laohoone 2“ asukohta tootmis-administratiivhoone ehitisealuse pinnaga 1300 m².

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul 2-korruseline admin-tööstushoone koodiga 101021604, ehitisealuse pinnaga 3460 m² ja kõrgusega ligikaudu 14 m (Maa ja Ruumiameti 3D), laohoone koodiga 120657001, ehitisealuse pinnaga 773 m² ja kõrgusega 7,8 m ning 1-korruseline laohoone 2 koodiga 120589532, ehitisealuse pinnaga 565 m² ning kõrgusega 7,8 m. Laohoone 2 (120589532) lammutatakse enne püstitatava tootmishoone 2 etapi tööde alustamist.

Kinnistu omanikul on vajadus laiendada tootmist ja selleks kavandatakse uue tootmishoone püstitamist laohoone 2 asukohta. Kavandatava hoone ehitisealuseks pinnaks on 1296 m² ja kõrguseks ca 12 m. Hoone kõrgus ei ületa olemasoleva administratiiv-tootmishoone kõrgust. Tootmishoone püstitamine lisab kinnistule ehitisealust pinda 15%.

Peterburi tee 94a kinnistu külgneb idast Peterburi tee 94b tootmismaa kinnistuga, millel paikenvad ehitisregistri andmetel järgmised suuremad hooned: 2-korruseline administratiivhoone (101022896) ehitisealuse pinnaga 448 m², kõrgusega 7,5 m; garaaž-katusealune (101022897) ehitisealuse pinnaga 470 m², kõrgusega 5,4 m; olmehoone-katlamaja (101022898) ehitisealuse pinnaga 396 m², kõrgusega 3,1 m; 2-korruseline tööstushoone 101022899 ehitisealuse pinnaga 775 m², kõrgusega 7,4 m. Menetluses oleva detailplaneeringu nr DP046450 kohaselt olemasolevad hooned lammutatakse ja ehitusõigus antakse kuni kolme hoone rajamiseks summaarse ehitisealuse pinnaga kuni 10000 m², kõrgusega kuni 15 m ja korruselisusega 3/-3. Kinnistu sihtotstarbeks on kavandatud ärimaa >= 20% / tootmismaa <=80%.

Kinnistu külgneb läänest Peterburi tee 94c tootmismaa kinnistuga, millel paikne 1-korruseline Väo 6KV jaotlahoone 120762744 ehitisealuse pinnaga 57 m² ja kõrgusega 4,9 m.

Lõunast külgneb kinnistu Peterburi tee 94 mäetööstusmaa kinnistuga, millel paikneb hoonestamata Väo karjäär ja Peterburi tee 94k tootmismaa kinnistuga, millel paiknevad 1-korruseline töökoda (101022720) ehitisealuse pinnaga 721 m² ja kõrgusega ligikaudu 12 m ning 1-korruseline administratiivhoone (101024513) ehitisealuse pinnaga 227 m².

Arvestades menetluses oleva planeeringu nr DP046450 (käsitleb naaberkinnistut Peterburi tee 94b) kavandatud mahtudega (kuni 10000 m² ehitisealust pinda ja kuni 3 hoonet kõrgusega kuni 15 m) ja asjaoluga, et Peterburi tee 94a kinnistul juba asub administratiiv-tootmishoone ehitisealuse pinnaga 3460 m² ning kõrgusega ligikaudu 14 m, saab amet nõustuda tootmise laiendamise vajadusest tingitud uue tootmishoone püstitamisega ehitisealuse pinnaga kuni 1300 m2 ja kõrgusega 12,5 m olemasoleva lammutatava laohoone 2 asukohta.

Tootmishoone püstitamine on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga, sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonnaga ning arvestab piirkonna hoonestuslaadi nii kõrguse kui mahu osas.

* 1. **Menetlus**

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Kaitseministeeriumilt, Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuse linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonnalt, Tallinna Linnavaraametilt ja Tallinna Transpordiametilt. Esitatud seisukohad on lisatud projekteerimistingimustele.

Amet tutvus PT taotluse ja esitatud illustratiivsete materjalidega detailplaneeringute teenistuse projekteerimistingimuste osakonna koosolekul 2.12.2024, kus otsustati:

1. Näha ette kinnistul kompaktne haljastus vähemalt 15% ja haljasribad mööda kinnistu piire.
2. Parklad liigendada kõrghaljastusega.
3. Kuna Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kohaselt (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared>) jääb kinnistu piirkonda, kus võivad esineda soojussaared, rakendada meetmeid kliimariskide mõju leevendamiseks.
4. Koostada PT eelnõu vastavalt PlanS § 125 lõikele 5 ning saata linnaosa valitsusele avatud menetluse läbiviimiseks.
   1. **Põhjendused**

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamise eeldused projekteerimistingimuste alusel hoone rajamiseks detailplaneeringu kohustusega alal on täidetud. Taotletav hoone jääb olemasoleva hoonestuse vahele, soovitakse püstitada ühte hoonet, mis käesolevates projekteerimistingimustes antud tingimusi arvestades sobitub nii mahuliselt kui otstarbelt ümbritsevasse keskkonda. Üldplaneeringust tulenevad projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad kasutus- ja ehitustingimused.

Olukorras, kus projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas planeerimisseaduse § 125 lõike 5 eesmärgiga ning täidetud on kõik sätte eeldused, oleks vaid formaalsetel kaalutlustel detailplaneeringu kohustuse järgimine isikule ebaproportsionaalselt koormav ning aeganõudev. Menetluse sujuvuse ja proportsionaalsuse tagamine on haldusmenetluse läbiviija üks põhikohustusi (haldusmenetluse seadus § 3 lõige 2, § 5 lõige 2).

Tootmishoone püstitamine on väheolulise ruumilise mõjuga, mistõttu puudub antud juhul alus eeldada avaliku huvi olemasolu ressursimahuka detailplaneeringu koostamiseks. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele menetluse valikul. Kuna projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses määratud tingimustest ning samuti on tegemist väljakujunenud keskkonnaga, millest on võimalik projekteerimistingimuste koostamisel lähtuda, siis puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks.

Käesolevaga tooks detailplaneeringumenetlus üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikule ning oleks aeganõudev olukorras, kus on täidetud kõik tingimused kiirema ja lihtsama menetluse läbiviimiseks. Seejuures ei kaitseks detailplaneeringu menetlus rohkem vahetute piirinaabrite huve, keda kinnistule hoone püstitamine või rajamine kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

**Tootmishoone püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna sh asukoha hoonestuslaadiga ja Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.**

* 1. **Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadi analüüsist ning ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 hoonestuse kavandamisel lähtuda järgnevatest tingimustest:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Hoone kasutamise otstarve: | tootmishoone ( 12519). |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | 1 (üks) püstitatav, lisaks olemasolevad. Peale püstitatava tootmishoone valmimist kinnistul kokku 3 hoonet. |
| 1. Asukoht: | ehitise kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja naabrusõigustega. |
| 1. Suurim lubatud ehitisealune pind: | kuni 1300 m2. |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: | kõrgus kuni 12,5 m olemasolevast keskmisest maapinnast, korruselisus 2/-1. |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: | hoone kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili. Kavandada arhitektuuriliselt esinduslik hoone. Projekteeritav hoone peab vastama nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele. Kliimariskide mõju leevendamiseks rakendada sobivaid energiatõhususmeetmeid, kasutada sobivaid fassaadimaterjale ja taastuvenergialahendusi. Soojussaarte vältimiseks kavandada katus heledas toonis pinnaviimistlusega, lamekatuse puhul on eelistatud rohekatus (alus Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrus nr 14 „[Kliimaneutraalne Tallinn.](https://www.riigiteataja.ee/akt/416062021001) Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“ p 4.1.1, RT IV, 16.06.2021,1). |
| 1. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht ja põhimõtted: | vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrvalkinnistutele ja naaberkinnistute veerežiimi halvendamine. Vt ka Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1. |
| 1. Ehitusuuringu tegemise vajadus: | vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1. |
| 1. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: | Tagada maapinnaga ühendatud haljastase osakaal 15% kinnistu pindalast.  Ala terviklahendamisel vältida suurte asfaltkattega alade kavandamist, kasutada võimalikult suures osas vett läbilaskvaid katendeid ja immutada sadevesi omal kinnistul. Kõvakattega alad sh parkimine liigendada kõrghaljastusega väiksemateks osadeks. Parkimisalade liigendamiseks kasutada laiavõralisi puid. Kavandada haljasribad mööda kinnistu piire. Ehitusprojektis näha ette jalgrataste parkimiskohad vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2028. Parkimine lahendada oma krundil lähtudes Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normides“ toodud põhimõtetest ja arvestades Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Vt ka Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1, Tallinna Strateegiakeskuse ruumiloome osakonna tingimused lisa 2, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused lisa 3 ja Tallinna Transpordiamet tingimused lisa 4. |

**Ehitusprojekt peab vastama projekteerimistingimustes ja lisades toodud näitajatele, põhimõtetele ja tingimustele. Esitada nõuete täitmise kohta võrdlustabel.**

1. **Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](https://www.riigiteataja.ee/akt/118072015007)“, Eesti standarditele EVS 932:2017 “Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014?leiaKehtiv)“. ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](https://www.riigiteataja.ee/akt/113122018014?leiaKehtiv)1“ ja Eesti standardiga EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“.

Hoonete tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008)“.

Hoones tuleb tagada nõuetekohane tervislik sisekliima. Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitis 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](https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv)“ 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 alusplaanil 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.

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

1. **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.

1. **Koostöö:**

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Lasnamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Strateegiakeskuse ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakonna, ameti ruumiloome osakonna ning ehitusprojekti koostamisel olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3). Vajadusel teha ehitusprojekti koostamisel koostööd naaberkinnistu omanikega (vastavalt haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punktile 3). Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

[Ehitusseadustiku](https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018012?leiaKehtiv) §-s 16 on määratud enne seaduse jõustumist tegutsenud isikute tegevusõigus ja kvalifikatsiooninõuded.

Ehitusloa taotlemiseks esitada ehitisregistri kaudu Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt juhendmaterjalile [„Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“](https://visioonprojekt.eu/temp/ehitusprojekti_digivormistamine.pdf).

Käesolevad projekteerimistingimused koos lisadega esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt ning vajadusel tehnovõrkude valdajatelt, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt ehitusseadustiku § 42 lõike 6 kohaselt arvamuse saamiseks naaberkinnistute omanikele.

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

Ehitusloa taotlus tuleb esitada projekteerimistingimuste kehtivuse ajal.

**Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ruumiloome osakonna tingimused lisa 2, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused lisa 3 ning Tallinna Transpordiameti tingimused lisa 4) on ehitusprojekti kohustuslik osa. Juhul kui esineb vastuolu projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimuste ja selle lisades esitatavate tingimuste vahel, siis tuleb lähtuda projekteerimistingimuste põhiaktis esitatud tingimustest.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks.

Põhjendatud juhul on võimalik esitada taotlus projekteerimistingimuste kehtivuse ajal projekteerimistingimuste kehtivuse tähtaja pikendamiseks eeldusel, et ehitise asukohast tulenevalt ümbritsev keskkond ei muutu oluliselt.

Projekteerimistingimusi on võimalik vaidlustada esitades Tallinna Linnaplaneerimise Ametile vaide 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste väljastamisest teadasaamisest arvates või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | *projekteerimistingimuste koostaja:* |
|  | |  |
|  | | Maire Johanson  Detailplaneeringute teenistuse  Projekteerimistingimuste osakonna arhitekt  maire.johanson@tallinnlv.ee  Tel 640 4273 |
|  | | |
|  | | |
| Lisad: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused 2. Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused 3. Tallinna Transpordiameti tingimused 4. Tallinna Linnavaraamet | |

**Lisa 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**

**Triinu Maandi**

Piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

**Kelli Rüütli**

1. Teostada kinnistul ja 5 meetri raadiuses naaberkinnistutel Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega. Esitada dendroloogilise hinnangu materjalide kaust, mis on allkirjastatud töö teostaja poolt.

2. Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohaselt tuleb ehitusprojektiga tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

3. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt.

4. Juhul kui nähakse ette puude raiet, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule.

5. Käsitleda projektis ehitustöödeaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude kaitse kirjelduse koostamisel juhinduda standartides 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 näha ette taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, lõikuse peab teostama arborist.

6. Kõrghaljastuse likvideerimisel kavandada võimalusel uushaljastuslahendus omal kinnistul. Uushaljastuse kavandamisel esitada asendiplaaniline lahendus ja tuua välja liigid ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda sobivusest piirkonda.

7. Tagada Lasnamäe üldplaneeringuga ette nähtud haljastuse protsent.

8. Lähtuvalt Tallinna rohelade teemaplaneeringust on Peterburi tee tänavahaljastuse vajadusega tänav. Näha ette tänavahaljastus või tagada selle jaoks vajalik ruum.

**Tiina Leetmaa**

Tingimus ehitusprojekti koostamiseks:

Ehitusprojekti koostamise käigus selgitada välja laohoone rajamiseks ja kasutamiseks vajalike avalikult kasutatavate teede ja tehnorajatiste maht. Enne ehitusloa andmist tuleb vajadusel sõlmida avalikult kasutatavate rajatiste valmis ehitamise või rahastamise haldusleping.

**Silver Riige**

Autoliikluse ja ladustamise ala rajada vett mitteläbilaskvale kõvakattega pinnale. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine väljapoole kõvakattega pinda.

**Irma Tammann**

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.

**Lisa 2**

**Tallinna Strateegiakeskus**

**Linna ettevõtlusteenistus ringmajanduse osakond**

**Raigo Jaska**

Ehitusprojektis esitada jäätmete ja pinnase prognoositavad tekkekogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad).

Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 44 -le. Ehitusjäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt tähistatud jäätmemahutitesse nende tekkekohal või selle jaoks spetsiaalselt eraldatud alale, lähtudes jäätmete korduskasutuse, ringlussevõtu või taaskasutuse võimalustest. Tekkekohal tuleb liigiti koguda vähemalt järgmised mitteohtlikud ehitusjäätmed:

1) puit;

2) kiletamata paber ja kartong;

3) metall (eraldi must- ja värviline metall);

4) mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid, krohv jne);

5) raudbetoon- ja betoondetailid;

6) tõrva mittesisaldav asfalt;

7) kips;

8) klaas, sealhulgas lehtklaas;

9) tellised;

10) plastid, sealhulgas kile;

11) keraamika ja plaadid;

12) pakendid;

13) segaolmejäätmed.

Täpsemad ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise nõuded on välja toodud §42-45.

**Lisa 3**

**Tallinna Transpordiamet**

**Paavo German**

1. Parkimiskohtade arvutamisel võtta aluseks Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“.
2. Parkimiskohtade mõõtmed ja manööverdusruumid kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016
3. Kinnistule juurdepääsu mõõtmed kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.

**Lisa 4**

**Tallinna Linnavaraamet**

**Tiina Nurk**

Esitada eskiisi joonisel selgelt ja arusaadavalt Peterburi tee T7 äärde moodustatav transpordimaa sihtotstarbega krunt, selle avalikuks kasutuseks määramine ja tasuta üle andmine linnale, mis oli tingimuseks detailplaneeringu ala vähendamise komisjoni otsuses. Lisage joonise leppemärkidesse „avalikku kasutusse antav maa“ ja selgitusse „Tallinna linnale tasuta üle antav Peterburi tee 94a kinnistust moodustatav transpordimaa sihtotstarbega krunt“. Esitada kinnisasja omaniku kirjalik nõusolek moodustatava transpordimaa krundi Tallinna linnale tasuta võõrandamise kohta enne projekteerimistingimuste väljastamist.