**PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU**

**Ehitustegevuse liigi täpsustus**

Loitsu tn 8ehitise püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja**

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

**Taotluse andmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Liik | Hoone püstitamine |
| Number | 2011002/11322 |
| Kuupäev | 28.12.2020 |

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

78403:311:0053 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Loitsu tn 8

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/406112021001) § 34 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „[Lasnamäe elamualade üldplaneering](https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Lasnamae-elamualade-uldplaneering)“ ning Tallinna Linnavaraameti poolt 28.12.2020 esitatud taotlus.

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 omavalitsusele 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 linna ehitusmääruse § 25 lõike 2 kohaselt peab ehitis oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripärale ja kujundusstiilile.

Tallinna linna ehitusmääruse § 10 lõike 5 kohaselt teostab kaalutulusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus lasteaia püstitamiseks. Taotlusele oli lisatud asendiplaaniline eskiis ja esialgne mahuline tüüplahenduse ideekavand. Taotluse kohaselt soovitakse kinnistule püstitada kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega lasteaiahoone ehitisealuse pinnaga ligikaudu 2300 m2.

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt asub Loitsu tn 8 kinnistu avalikult kasutatavate sotsiaalobjektide juhtotstarbega alal. Alal võivad paikneda lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, operatiivteenuste-, sakraal-, teadus-, kultuuri- või spordiasutused, vaba aja veetmisega seonduvad asutused ja parklad ning rekreatsioonialad.

1. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

Loitsu tn 8 kinnistu asub Lasnamäe linnaosas. Kinnistu suurus on 9716  m2, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa.

Riikliku ehitisregitsri andmetel paikneb Loitsu tn 8 kinnistul 2-korruseline lastepäevakodu ehitisealuse pinnaga 2302 m2 ja kolm rajatist.

Kinnistu paikneb Loitsu, Virbi ja Varraku tänava vahelises kvartalis. Põhjas ja läänes külgneb kinnistu Liikuri tn 68a // Loitsu tn 2a üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistuga, idas Arbu tänav // Saarepiiga puiestee T2 // Varraku tänav T2 // Virbi tänav transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga ning lõunas Virbi tn 7 elamumaa sihtotstarbega ja Virbi tn 5 tootmismaa sihtotstarbega kinnistuga. Kvartalis paiknevad valdavalt 5-korruselised korterelamud ja lisaks Tallinna Arbu lasteaed.

Nii autode kui jalakäijate juurdepääs kinnistule toimub Loitsu tänavalt, jalakäijatel on võimalik kinnistule pääseda ka Saarepiiga puiesteelt. Juurdepääsud on tagatud kvartalisiseste kitsaste tänavate kaudu eluhoonete vahelt. Muudatused liikluslahenduses ja parkimises väljaspool Loitsu tn 8 kinnistut lahendatakse eraldi projektiga, milleks antakse eraldi projekteerimistingimused.

Olemasoleva hoonestuse vahele olemasoleva lasteaia hoone asemele samas mahus uue samafunktsioonilise hoone püstitamine on kooskõlas üldplaneeringuga, piirkondliku hoonestuslaadiga ja väljakujunenud keskkonnaga.

* 1. **Menetlus**

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Kaitseministeeriumilt, Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Tallinna Transpordiametilt ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt. Esitatud seisukohad on lisatud projekteerimistingimuste eelnõule. Liikluslahenduse kokkuleppimiseks on korraldatud ka ametite vahelisi nõupidamisi, mille tulemusel on selgunud vajadus lahendada vajalikud muudatused väljaspool Loitsu tn 8 kinnistut eraldi projektiga.

**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).

Uue hoone 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 kõige rohkem mõjutab, kuna piirnevate naaberkinnistute omanikud olid kaasatud nii detailplaneeringu kehtetukstunnistamise menetlusse kui ka projekteerimistingimuste väljastamisele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

**Uue hoone püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas väljakujunenud keskkonna sh asukoha hoonestuslaadiga ja Lasnamäe elamualade 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:
 | lasteaiahoone. |
| 1. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:
 | üks hoone. Lisaks on lubatud kinnistule kavandada rajatisi välitegevuste läbiviimiseks ja erineva inventari hoiustamiseks. |
| 1. Asukoht:
 | olemasoleva hoone asukohas vastavalt lisatud eskiisile. |
| 1. Lubatud suurim ehitistealune pind:
 | ligikaudu 2300 m2.. |
| 1. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus:
 | kuni 10 m, 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus; |
| 1. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:
 | hoone kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili. Projekteeritav hoone peab vastama nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele. Projektipõhiselt kavandatavad väikeehitised, rajatised, elemendid ja väikevormid (sh väljakute atraktsioonid, piirded, istepingid, prügiurnid jms) ning nende asetus peavad harmoneeruma terviklahendusega ja ümbritseva keskkonnaga. Esitada verbaalne ja visuaalne teave (joonised ja/ või fotod ja/või väljavõtted tootekataloogist koos materjali- ja värvilahendusega jne) väikeehitiste ning väikevormide jms kohta. Projekti koosseisus esitada skeemid koos elementide nõutavate ohutusraadiustega. Skeemil tähistada elementide turvaalade ulatused. Tagada elementide kasutamise turvalisus. Projekteeritav välisvalgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega. Lubatud maksimaalne valgusvärvsus on 3000K. Esitada projekteeritavas välisvalgustuslahenduses kasutatavate valgustite iseloomustav teave koos detailse visuaalse informatsiooniga (sh foto koos fotomeetrilise graafikuga). Seletuskirjas tuua välja kasutatavate valgustite olulisemad omadused (sh valgusvärvsus) ning projekteeritavas välisvalgustuslahenduses kasutatavate LED valgustite ja/või valgusallikate)vastavus fotobioloogilise ohutuse standardile EVS-EN 62471:2008. Aktsepteeritavad standardi klassid on RG0 (exempt group) ja RG1 (risk group 1); |
| 1. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht:
 | vt 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:
 | parkimine (sh jalgrattaparkimine) lahendada lähtudes lisatud asendiskeemist ja arvestades Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normides“ toodud põhimõtteid ja Eesti standardit EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Arvestada Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetega. vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1, Tallinna Strateegiakeskuse tingimused lisa 2.  |

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

**Tänavate ümberehitamise ja ajutise parkimislahenduse väljaspool Loitsu tn 8 kinnistut võib esitada eraldi projektina, kuid lasteaia hoone kasutusluba ei saa anda enne vajalike ehitustööde teostamist ja muudatuste läbiviimist liikluskorralduses.**

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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele](https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014?leiaKehtiv)“, ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele](https://www.riigiteataja.ee/akt/131052018055)“ ning Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrusest nr 131 „[Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule](https://www.riigiteataja.ee/akt/111102011003)“,

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“.

Hoone 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 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.

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 Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Haridusametiga, Tallinna Strateegiakeskusega 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 seadus § 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://www.mkm.ee/sites/default/files/juhend_-_ehitusprojekti_digivormistamine_ehitusloa_taotlemisel_10.02.2015.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 Haridusametiga, 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 tuleb ehitusprojekti esitamisel lisada dokumentide fail, milles anda võrguvaldajate loetelu keda on vajalik kaasata. Faili nimeks märkida „kaasatavad võrguvaldajad“.

**Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:**

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1, Tallinna Ettevõtlusameti tingimused lisa 2) 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 arvates või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus põhjendatud juhul tunnistada projekteerimistingimused kehtetuks.

|  |  |
| --- | --- |
|  | *projekteerimistingimuste koostaja:* |
|  |  |
|  | Maire JohansonDetailplaneeringute teenistuseLasnamäe ja Pirita osakonna arhitektMaire.johanson@tallinnlv.eetel 640 4273 |
|  |
|  |
|  |
| Lisad: | 1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
2. Tallinna Strateegiakeskuse tingimused
 |

**Lisa 1**

**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**

|  |  |
| --- | --- |
| Reg.kpv | *02.10.2020* |
| Läbivaatamise lõpptähtaeg | *12.10.2020* |
| Projekti/DP nimi | *Loitsu tn 8 Loitsu lasteaia PT* |
| Projekteerija/planeerija | *Tallinna Linnaplaneerimise amet* |
| Tellija |  |
| DP/EP number | *231490* |
| Töö nr | *2011002/11322* |

**Projekteerimistingimused**

Anete Tammeveski peaspetsialist

1. Esitada mänguväljaku lahendus. Projekteerimisel lähtuda standarditest EVS-EN 1176:2017 ja EVS-EN 1177:2018. Lisada skeem koos mänguelementide nõutavate turvaaladega ja fotod tootekataloogist. Näidata ära turvaala katendite tüüp, fraktsioon ja äärised.

2. Lahendada ära mängualade vahelised liikumisteed (katendi tüüp, fraktsioon ja äärised).

3. Elementide valikul lähtuda kaasava disaini põhimõtetest, sh projekteerida mänguelemente, mida saavad kasutada erivajadustega lapsed.

4. Teostada projekteeritavast tehnovõrgust 10 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 kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine.

5. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused. Juhul kui seda tagada ei suudeta, esitada selgitused ja kohtlõiked, millest järeldub, et töödega puude kasvutingimusi ei kahjustata. Juhinduda standardis EVS 843:2016 ja Tallinna linna kaevetööde eeskirjas märgitud nõuetest.

6. 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 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt projektalale.

7. Esitada väliruumi sh uushaljastuse lahendus ning nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Kaasata projekteerimistöödesse volitatud maastikuarhitekti tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.

8. Käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra), lähtuda Tallinna linna kaevetööde eeskirjast (§ 24). Puude võra kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, lõikuse peab teostama arborist. 13.10.2020

Tatjana Filipjeva välisõhu juhtivspetsialist

1. Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik). Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed.

2. Tagada hoones müra vastavus sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele.

3. Projekteeritavate tehnoseadmete tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. 12.10.2020

Silver Riige veekaitse juhtivspetsialist

1. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrvalkinnistutele.

2. Vana lasteaia lammutustöödel vältida pinnase saastamine reoainetega. Lammutusjäägid hoida kõvakattega pinnal ja vältida reostusohtliku sademevee valgumine pinnasesse. Kinnistu paikneb kaitsmata põhjavee toitealal. 12.10.2020

Eneli Rim vanemspetsialist

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. 23.10.2020

**Lisa 2**

**Tallinna Ettevõtlusamet**

1. Kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 toodud nõuetele, kogumismahutite asukohad tähistada asendiplaanil. Ohutuse mõttes tuleb välistada jäätmeveoki tagurdamist lasteaia territooriumil. Olmejäätmete kogumiskoha suurus peab olema piisav, et korraldada jäätmete väljavedu optimaalse sagedusega - kord nädalas. Kaaluda võimalust paigutada jäätmemahutid jäätmemajja või aedikusse. Ehitusprojektis viidata Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28).
2. Kavandada kolmesektsioonilised prügiurnid (pakend, biojäätmed, muu ehk sortimisjäägid) tavaliste prügikastide asemele koos vastava märgistusega heakorra tagamiseks ning jäätmete liigiti kogumiseks nii hoonesse, kui ka õuealale, nt https://www.streetpark.eu/en/product/litter-bins-raila-2017, või http://extery.com/tooted/prugikastid/prugikast-look3, või https://www.euroform-w.com/en/products/urban-furniture/litter-bins/litter-bins-euroform-w-eco-2085. Spetsiaalsed prügiurnid on vajalikud keskkonnasõbraliku eluviisi edendamiseks ja linna jäätmekava 2017-2021 eesmärkide saavutamiseks.
3. Koostada objekti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kava (jäätmekava). Jäätmekava koostamisel lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja 3. peatüki nõuetest. Esitada jäätmete ja pinnase prognoositavad tekkekogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Kirjeldada kasvupinnase käitlust ja kaitsemeetmeid. Lisainformatsioon on veebilehel [www.tallinn.ee/ehitusjaatmed](http://www.tallinn.ee/ehitusjaatmed).
4. Ehitus- ja lammutusprojektid kooskõlastada Tallinna Ettevõtlusametiga.

Aleksandr Taraskin 02.11.2020