

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Kuukivi tn 5 (endine aadress Varraku tn 14b) ehitise püstitamine

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

Taotluse andmed

Liik	Hoone püstitamine
Number	2111002/05930
Kuupäev	20.04.2021

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

78401:101:3678 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Kuukivi tn 5

2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [planeerimisseaduse](#) § 125 lõiked 5 ja 6, [ehitusseadustiku](#) § 26 lõige 4 ja Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#) § 34 lg 1 ja Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneering](#), Tallinna Linnavaraameti ja Tondiraba Ujula OÜ vahel 08.01.2020 sõlmitud kontsessioonileping, osaühing Asum Arhitektid ja Tondiraba Ujula OÜ poolt 20.04.2021 esitatud taotlus ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projektide läbivaatamise komisjoni 17.11.2021 koosoleku protokoll nr 4-2/133.

Vastavalt [planeerimisseaduse](#) § 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](#) § 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 kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määruse nr 36 § 35 lõike 2 kohaselt peab ehitise 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 kaalutusõigust Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi ka amet) detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel.

Ametile esitati projekteerimistingimuste taotlus maa-aluse parkimishoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga ligikaudu 4115 m². Taotlusele on lisatud eskiis.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringule asub Kuukivi tn 5 kinnistu osaliselt avalikult kasutatavate sotsiaalobjektide juhtotstarbega alal. Sotsiaalobjektide alal võivad paikneda lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, operatiivteenuste-, sakraal-, teadus-, kultuuri- või spordiasutused, vaba aja veetmisega seonduvad asutused ja parklad ning rekreatsioonialad. Osaliselt jääb kinnistu üldplaneeringukohaselt haljasala juhtotstarbega alale. Haljasalad on puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised. Krunt on osa üldplaneeringujärgsest rohekoridorist. Kuna tegemist on kogu Tondiraba parki hõlmava rohealaga, mille laius kõige laiemas kohas Rahu tee maa-ala ja Kuukivi tänava vahel on üle 400 m ja pindala ligikaudu 24 ha, ei saa selle servas asuva ligikaudu 1,1 ha suuruse kinnistu osalist hoonestamist (esialgu maa-alus(t)e korruste rajamine) lugeda oluliseks maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks. Seega on projekteerimistingimuste alusel püstitatav ehitise ja rajatav avaparkla kooskõlas üldplaneeringuga, kuna teenindab spordiasutust ja puhkeotstarbelist ala ning sobib mõlema üldplaneeringu kohase juhtotstarbega.

Kinnistu on moodustatud Tallinna Linnavalitsuse poolt 04.10.2017 korraldusega nr 1514-k kehtestatud Varraku tn 14 krundi ja lähiala detailplaneeringu alusel. Planeeringu kohaselt oli kinnistule kavandatud suurürütusi teenindav parkla, mis oli kavandatud kõrghaljastusega piiritleda ning kasutada killustikuga tugevdatud alusele paigaldatavaid murureste, mis võimaldavad parklaala sihtotstarbelist toimimist, et parkla haakuks üldplaneeringu kohase haljaskoridoriga. Tallinna Linnavolikogu 28.05.2020 otsusega nr

45 on Varraku tn 14 krundi ja lähiala detailplaneering Varraku tn 14b kinnistu osas tunnustatud kehtetuks. Tallinna Linnavalitsuse 27.10.2021 korraldusega nr 1158 määrati Varraku tn 14b kinnistu aadressiks Kuukivi tn 5.

Teadu on ka lähikümbruse (Varraku tänava äärne olemasolev elamupiirkond) suur parkimisprobleem, samuti on parkimiskohad vajalikud Tondiraba pargi külastajate parkimiseks. Seega on põhjendatud parkimiskohtade kavandamine Tondiraba pargi serva, kuna need on avalikkusele suunatud. Lisaks on otsustatud Kuukivi tn 5 paiknev roheala kompenseerida Seli asumis Peterburi tee ääres, kus olemasolevas elamupiirkonnas napib rohealasad, Tallinna linnale kuuluva Ümera tn 30a kinnistu haljastamisega.

Juurdepääs kinnistule on Varraku tänavalt või Kuukivi tänavalt Kuukivi tn 3 (endine aadress Varraku tn 14a) kinnistu kaudu.

3. Projekterimistingimuste sisu ja põhjendused:

Kuukivi tn 5 kinnistu asub Lasnamäe linnaosas, Tondiraba asumis. Kinnistu suurus on 11 271 m², sihtotstarve transpordimaa. Riikliku ehitisregistri andmetel on Kuukivi tn 5 hoonestamata.

Kuukivi tn 5 kinnistu piirneb läänes 50% ühiskondlike ehitiste maa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Kuukivi tn 3 kinnistuga, lõunas transpordimaa sihtotstarbega Kuukivi tn T2 kinnistuga ning põhjas ja idas üldkasutatava maa sihtotstarbega Varraku tn 16 kinnistuga, millel asub Tondiraba park. Teisel pool Kuukivi tänavat asub Tähesaju ärihoonete kvartal ning Varraku tänava ja Kuukivi tn 3 kinnistu vahel Tondiraba jäähall.

Olemasoleva hoonestusega kvartalisse maa-aluse parkimishoone kavandamine ei ole vastuolus üldplaneeringuga. Tegemist on linnale kuuluvale kinnistule Tondiraba parki, jäähalli ja Kuukivi tn 3 kinnistule püstitatavat perspektiivset ujulat teenindava hoone püstitamisega.

3.1. Menetlus

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Kaitseministeeriumilt, Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse ja ruumiloome osakondadelt, Tallinna Transpordiametilt ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt. Esitatud seisukohad on lisatud projekterimistingimustele.

Põhjendused

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

Olukorras, kus projekterimistingimuste 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).

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 projekterimistingimuste koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses määratud tingimustest ning samuti on tegemist väljakujunenud keskkonnaga, millest on võimalik projekterimistingimuste 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 on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

Hoone püstitamine käesolevates projekteerimistingimustes määratud tingimuste alusel on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Lasnamäe Linnaosa Valitsus ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet on kokku leppinud, et Kuukivi tn 5 paiknev roheala kompenseeritakse Ümera tn 30a üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu haljastamisega, millele lisandub kinnistuga külgneval Peterburi tee T7 maaüksusel (Peterburi tee ja kogujatee vaheline ala) haljastamine täiendavate puudega. Tööde mahud täpsustatakse Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga sõlmitava lepinguga.

Taotluse juurde esitatud eskiisi võib võtta aluseks edasisel projekteerimisel.

Hoone projektiga samaaegselt tuleb esitada menetlemiseks eskiislahendus juurdepääsuteede rajamiseks. Juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud hiljemalt hoone kasutusloa taotlemise ajaks.

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

1. Hoone kasutamise otstarve: parkimishoone.
2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 1 põhihoone (maa-alune).
3. Asukoht: arvestada kinnistul asuvate kaitsevöönditega.
4. Lubatud suurim ehitisealune pind: ligikaudu 4100 m².
5. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: lubatud 2 maa-alust korrust.
6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: Vastavalt esitatud eskiisile.
7. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1.
8. Ehitusuuringu tegemise vajadus: vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1.
9. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted: Kavandada jalakäijate teede loogiline lahendus, anda ühendused pargi ja naaberkinnistutega. Lähtuda Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normides“ toodud põhimõtetest ja arvestada Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Arvestada Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetega. Vt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1 ja Tallinna Strateegiakeskuse tingimused lisa 2.

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

4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele](#)“ ning ettevõtliku- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „[Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele](#)“.

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

Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitised vastab nõuetele.

Ehitusprojekti koosseis esitada projekteeritava kandekonstruksiooni 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 alusplaanel 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 plaanel 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.

6. Koostöö:

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Lasnamäe Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Strateegiakeskusega, olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3) ning naaberkinnistute omanikega, kes esitasid ettepanekuid projekteerimistingimuste taotluse menetluses (vastavalt haldusmenetluse seadus § 11 lõike 1 punkt 3). Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

[Ehitusseadustiku](#) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloa kohustusliku 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 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile elektrooniliseks menetlemiseks ehitusprojekt, mis on koostatud vastavalt juhendmaterjalile „[Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel](#)“.

Käesolevad projekteerimistingimused koos lisadega esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Strateegiakeskusest 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“.

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat. Projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 1, Tallinna Strateegiakeskuse 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.

projekteerimistingimuste koostaja:

Detailplaneeringute teenistuse
Lasnamäe ja Pirita osakond
tlpa@tallinnlv.ee
Tel +372 640 4470

- Lisad:
1. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused
 2. Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna tingimused

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Reg.kpv	26.01.2022
Läbivaatamise lõpptähtaeg	28.01.2022
Projekti/DP nimi	Kuukivi tn 5 parkimishoone PT
Linnaosa	Lasnamäe
Projekteerija/planeerija	Tallinna Linnaplaneerimise amet
DP/EP number	256133

Projekteerimistingimused

Tiina Leetmaa osakonna juhataja

Hoone kavandamisel arvestada olemasolevate tehnorajatiste kaitsevöönditest tulenevate kitsendustega (110 kV õhuliin 25m liini teljest; ühiskanalisatsiooni kollektorid DN600 ja DN1200 vastavalt 3m ja 5m torustiku telgjoonest).

Ümbertöstmise vajadusel lahendada vasavalt tehnorajatise valdaja tehnilistele tingimustele.

Lahendada ja arvestada valmishitamise vajadusega kinnistule juurdepääsuks vajaliku Kuukivi tänava (Kuukivi tänav T2 ja T4) lõiguga. Vajadusel tuleb lahendada ajutine ümberpööramise võimalus. Kuukivi tänavlahendada vastavalt kehtivale Varraku tn 14 krundi ja lähiala detailplaneeringu lahendusele. Ehitusloa taotluse mentluse käigus täpsustub TT-lepingu sõlmimise vajadus. 27.07.2021

Maire Suimets juhtivspetsialist

- 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 puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi puittaimede säilimine.
- Mitte kavandada tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi säilitatavate puude juurestiku kaitsealale. Juhul kui seda ei ole võimalik vältida, esitada kohapõhised lõiked ja selgitused, kuidas juurestiku kaitsealale kavandatud kaevetööde käigus puude kasvutingimusi ei kahjustata.
- 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“.
- Väliruumi lahendus siduda loogiliselt Tondiraba pargiga. Maapinnaga ühendatud parkimisalad liigendada haljastusega sh kõrghaljastusega väiksemateks osadeks, liigendamisel juhinduda standardist EVS 843:2016. Projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt.
- Käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra), lähtuda Tallinna linna kaevetööde eeskirjast (§ 24). 27.01.2022

Meelis Uustal looduskaitse juhtivspetsialist

1. Rakendada elurikkust suurendavaid ja kliimamuutustega kohanemist võimaldavaid looduspõhiseid lahendusi, mis on käsitletavad arengustrateegia „Tallinn 2035“ kohase pilootprojektina (pesakastid, vertikaalhaljastus vm).
2. Haljastusprojektiga vältida elustikuneutraalseid ja madala elustikuväärtusega taimeliike, eelistada täielikult või suuremas osas meetaimi (puud, põõsad, püsikud). 26.01.2022

Eneli Rim vanemspetsialist

PT märkused

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. 28.01.2022

Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond

1. Kõik vanad torud tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jäätmete maa alla jätmine pole lubatud.
2. Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale ehitusjäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas. Ehitusjäätmed tuleb liigiti sortida eraldi vastavalt sorditavatele jäätmeliikidele tähistatud mahutitesse nende tekkekohal, lähtudes jäätmete taaskasutusvõimalustest. Eraldi tuleb sortida puit, kiletamata paber ja kartong, metall (eraldi must- ja värviline metall), mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas, raudbetoon- ja betoondetailid, tõrva mittesisaldav asfalt, kile. Palume koostada hoone, soojatrassi, veetorustiku ja kanalisatsiooni ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise tabel. Tabeli koostamisel lähtuda Tallinna jäätmehoolduseeskirja 3. peatüki nõuetest. Esitada jäätmete (sh likvideeritava torustiku, pinnase) prognoositavad tekkekogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad). Lisainformatsioon on veebilehel www.tallinn.ee/ehitusjaatmed.
3. Kaevetööde käigus avastatud keskkonnareostuse korral teavitada koheselt Tallinna Strateegiakeskuse juhtivspetsialisti Aleksandr Taraskinit (tel 640 4285, Aleksandr.Taraskin@tallinnlv.ee).

03.05.2021 Mikk-Erik Saidla