

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE EELNÕU

### Ehitustegevuse liigi täpsustus

Sepapaja 12 ehitise püstitamine või rajamine

### Projekteerimistingimuste andja

Asutus	<b>Tallinna Linnaplaneerimise Amet</b>
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

### Taotluse andmed

Liik	Hoone püstitamine
Number	2211002/01292
Kuupäev	28.01.2022

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

78403:315:0221 Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Sepapaja 12

### 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 01.10.2015 otsusega nr 153 kehtestatud „[Lasnamäe tööstusalade üldplaneering](#)“, Apex Arhitektuuribüroo osaühing poolt 28.01.2022 esitatud taotlus ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projektide läbivaatamise 16.03.2022 komisjoni protokoll nr 4-2/27. Taotlust on täiendatud vastavalt 08.04.2022 komisjoni otsusele.

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 seitsme maapelase ja ühe maa-aluse korrusega tervisemaja rajamiseks. Taotlusele on lisatud eskiis.

Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt jääb Sepapaja 12 kinnistu alale, kus üldplaneeringus on maakasutuse juhtotstarbeks määratud ettevõtlusalala tootmisala kõrvalotstarbega (B+T). Ettevõtlusalal, millel on tootmis- ja laondusettevõtlusalala kõrvalotstarve, võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohoone ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted. Kõrvalotstarbe täitmiseks võivad alal paikneda tootmis-, logistika- ja laohoone, kui need ei avalda negatiivset mõju (lähiala) ettevõtluskeskkonnale. Haljastusega alade osakaaluks on nõutud 15% kinnistu pindalast.

Juurdepäas kinnistule on Sepise tänavalt läbi Valukoja 7 kinnistu.

Sepapaja 12 kinnistu asub B-kategooria ohtliku ettevõtte Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam ohuala väga ohtlikus alas.

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

Sepapaja 12 kinnistu asub Lasnamäe linnaosas, Ülemiste asumis. Kinnistu suurus on 17637 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve tootmisalal.

Riikliku ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul 1-korruselise laohoone ehitisealuse pinnaga 3875 m<sup>2</sup>

Sepapaja 12 kinnistu piirneb põhjas ja idas Sepapaja ning läänes Sepise tänavaga. Kinnistust lõunas asub Valukoja tn 7 kinnistu, millel asub juba rajatud tervisemaja I etapp ning millele kavandatakse kehtiva detailplaneeringu alusel lasteaia ja koolihoone. Kinnistu vahetus läheduses asuvad erinevad büroohoone ja tervisemajast vabal alal Sepapaja tn 12 kinnistul kavandatakse uue detailplaneeringu algatamist.

Olemasoleva hoonestusega kvartalisse uue tervisemaja püstitamine on kooskõlas piirkondliku hoonestuslaadiga ja väljakujunenud keskkonnaga.

### **3.1. Menetlus**

Amet küsis seisukohti ehitisregistri kaudu Kaitseministeeriumilt, Lasnamäe Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Strateegiakeskuselt, Tallinna Transpordiametilt ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt. Esitatud seisukohad on lisatud projekteerimistingimustele.

### **3.2. 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 otstarbalt 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 on kaasatud nii projekteerimistingimuste kui ka sellele järgnevasse ehitusloa menetlusse.

**Uue hoone 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.**

Enne ehitusprojekti koostamist teostada riskianalüüs, mille eesmärgiks on B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtete Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaam majandustegevusest tulenevate võimalike ohtude mõju analüüs Sepapaja 12 kinnistule planeeritavate ja ehitatavate ehitiste, majandustegevuse ja inimeste suhtes ning vajadusel ennetavate ning leevendavate meetmete määratlemine ohuolukorra realiseerumise korral.

Pärast ehitusloa saamist esitada kinnistu omanikul Tallinna Linnaplaneerimise Ametile avaldus Sepapaja 12 katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks. Ehitusprojektis kajastada kõigi hetkel olemasolevate hoonete staatus. Kui olemasolevad hooned säilivad, tuleb ehitusprojektis ära näidata kogu kinnistu erinevate sihtotstarvete osakaal. 100% ärimaa sihtotstarvet saab kinnistule taotleda vaid juhul, kui kõik olemasolevad tootmishooned on lammutatud või määratakse lammutatavaks uue hoone ehitusprojektiga.

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

1. Hoone kasutamise otstarve: tervishoiuhoone
2. Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: 1 hoone
3. Asukoht: vastavalt taotlusele lisatud eskiisile
4. Lubatud suurim ehitistealune pind: ligikaudu 3000 m<sup>2</sup>
5. Kõrgus, korruselisus ja vajaduse korral sügavus: ligikaudu 28 m, kuni 7 maapealset ja 1 maa-alune korrus
6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: hoone kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuristiili. Projekteeritav hoone peab vastama nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele.
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: 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“. 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.**

#### **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 tuleõrje veevarustusele](#)“ 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](#)“ 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](#)“.

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](#)“ 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 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 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](#) § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud. [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse 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 teada saamisest arvates või pöörduda kaebusega Tallinna Halduskohtusse (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

*projekteerimistingimuste koostaja:*

Maike Heido  
Detailplaneeringute teenistuse  
Lasnamäe ja Pirita osakonna arhitekt  
Maike.heido@tallinnlv.ee  
Tel +372 640 4273

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

## Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Reg.kpv	02.02.2022
Läbivaatamise lõpptähtaeg	11.02.2022
Projekti/DP nimi	Sepapaja tn 12 tervisemaja II ja III PT
Linnaosa	Lasnamäe
Projekteerija/planeerija	Tallinna Linnaplaneerimise amet
DP/EP number	291354

## Projekteerimistingimused

Tiina Leetmaa osakonna juhataja

Küttevarustuse kavandamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu määrusega nr 9 ( vastu võetud 18.05.2017 ) Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus. Määruse kohaselt asub kinnistu Tallinna kaugkütte piirkonnas. 16.02.2022

Silver Riige veekaitse juhtivspetsialist

1. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine kõrvalkinnistutele.
2. Projekti kirjutada nõue: Kaeve- ja ehitustöödel hoiduda maapinna ja pinnase saastamisest reostusohlike ainetega ning reostustunnustega pinnase ilmnemisel võtta sellest pinnaseproov ja elumaa piirarvu ületava reostuse korral asendada reostunud pinnas puhta täitepinnasega. Reostunud pinnase kokkukogumine ja äravedu tuleb tellida vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt. Juhtumist teavitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit. 09.02.2022

Maire Suimets juhtivspetsialist

1. Tagada kinnistul Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringus ettenähtud haljastuse maht, tuua välja vastav võrdlus.
2. Parkimisalad liigendada haljastusega juhindudes standardist EVS 843:2016.
3. Esitada terviklik väliruumi sh haljastuse lahendus. Haljastusprojektis tuua välja nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Projekteerimistöodesse kaasata volitatud maastikuarhitekt tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt. 11.02.2022

Lembi Tiks välisõhu juhtivspetsialist

Läbi vaadatud

Kuna kinnistul ei ole radoonimõõtmisi teostatud ja naabruses on teada kõrge radooni sisaldusega piirkondi, on soovituslik hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" või tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik). 14.02.2022

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. 16.02.2022



**Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond**

1. Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale § 4 koguda liigiti võimalikult palju jäätmeid. Jäätmemahutite asukohta planeerimisel arvestada, et lähitulevikus võib segaolmejäätmete mahutile lisanduda ka teisi mahuteid (nt biojäätmed, klaas vm). Jäätmemahutite asukoht peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirjale § 16 ja Lisa 3-le "Olmejäätmete mahutite miinimumarv ja minimaalse tühjendamissageduse tabel".
2. Kõik vanad torud- ja kaablid tuleb tööde ulatuses likvideerida ning üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele käitlemiseks. Torude ja muude jäätmete jätmine maa alla pole lubatud.
3. 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](http://www.tallinn.ee/ehitusjaatmed).
4. Tagada jäätmeveokitele ligipääs jäätmemahutite tühjendamiseks. Vajadusel võtta ühendust Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga ja piirkonda teenindava ettevõtte esindajatega (lisainformatsioon veebilehel <https://www.tallinn.ee/korraldatud-jaatmevedu> ja telefonil 640 4245).
5. Kaevetööde teostamisel jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikke lõhna või näha pinnasekihtides selgestieristuvat naftasaaduste reostust, palume teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskust (tel. 640 4137; jaatmed@tallinnlv.ee).

Mikk-Erik Saidla 28.02.2022