

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

**kinnistule ajutise ehitise
(söökla) püstitamiseks**

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Projekteerimistingimuste andja

Asutus

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

Asutuse registrikood

Ametniku nimi

Ametniku ametinimetus

Taotluse andmed

Liik

ajutise ehitise püstitamine (kuni viieks aastaks)

Number

Kuupäev

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

Katastritunnus

Harju maakond, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa,

Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lõige 4, ehitusseadustiku § 3 lõige 4, § 26 lõige 1, lõike 2 punkt 1, lõiked 3 ja 4 ning Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrusega nr 21 kehtestatud „Tallinna linna ehitusmäärus“ §-d 26, 27 ja 31 ning Tallinna Linnaplaneerimise Ametis 09.01.2019 toimunud projektide läbivaatamise komisjoni koosoleku protokolliline otsus nr 1-5.

Ametile esitati 23.11.2018 projekteerimistingimuste taotlus kinnistul asuva Tallinna Kesklinna Põhikooli hoovialale aastaringse ajutise ehitise (söökla) püstitamiseks.

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” järgi asub Pärnu mnt 11 alal, mille maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jmt asutustele; samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele. Kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Pärnu mnt 11 kinnistu asub Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal, mille kultuurimälestiste riikliku registri number on 2589.

Amet arutas Pärnu mnt 11 projekteerimistingimuste taotluse teemat 09.01.2019 toimunud projektide läbivaatamise komisjoni koosolekul. Komisjoni otsuse nr 1-5 kohaselt võib koostada projekteerimistingimuste eelnõu ajutise ehitise püstitamiseks. Otsuse kohaselt ei ole lubatud moodulitest ajutise tüüpehitise lahendus ning kavandada tuleb läbipaistvad (struktuur)klaaspaneelidest fassaadid.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

kinnistule kavandatav ajutine ehitis soovitakse kasutusele võtta kooli ajutise sööklana kuni valmib Tallinna Reaalkooli juurdeehitis. Ajutise ehitise tehnosüsteemid on kavas ühendada hoone olemasolevate kommunikatsioonidega. Ajutisse ehitisse ei ole planeeritud kööki, toit tuuakse kohale termostega.

Praegu on Tallinna Kesklinna Põhikooli õpilaste toitlustamine korraldatud Tallinna Reaalkooli sööklas, mille ressurss on ammendunud. Tallinna Linnavalitsuse 10.01.2018 korraldusega nr 24-k kehtestatud Estonia pst 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Tallinna Reaalkooli laiendus. Ajutist ehitist soovitakse kasutada Tallinna Reaalkooli juurdeehituse valmimiseni, mil paranevad oluliselt toitlustamise tingimused, võimaldades pakkuda teenust ka Tallinna Kesklinna Põhikooli õpilastele.

Vastavalt ehitusseadustiku § 3 lõikele 4 on ajutine ehitis lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel. Ajutise ehitise kasutamise ajaks on ka käsitletaval juhul kuni viis aastat.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 4 ei ole ajutise ehitise püstitamiseks eelnimetatud ehitusseadustiku sätte alusel detailplaneeringu koostamine nõutav.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone või olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks ning sama paragrahvi lõike 3 alusel arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel: hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; üldplaneeringus määratud tingimusi.

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” järgi asub Pärnu mnt 11 alal, mille maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, mis on mõeldud põhiliselt haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri- või spordi- jmt asutustele; samuti samalaadsete teenustega või vaba aja veetmisega seonduvatele ettevõtetele.

Projekteerimistingimustega taotletu on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna soovitakse kavandada ajutist ehitist (söökla) olemasoleva koolihoone ajutiseks teenindamiseks.

Pärnu mnt 11 kinnistu asub Vabariigi Valitsuse 20.05.2003 määruse nr 155 „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal, mille kultuurimälestiste riikliku registri number on 2589.

Menetlusse kaasatud ameti muinsuskaitse osakond esitas projekteerimistingimuste taotluse osas järgmise arvamuse: *„Muinsuskaitse osakond on nõus vundamendita sööklahoone püstitamiseks Pärnu mnt 11 hoovi Tallinna Kesklinna Põhikooli teenindamiseks. Ajutise ehitise peab demonteerima Tallinna Reaalkooli juurdeehituse valmimise järel, kuid mitte hiljem kui viie aasta möödumisel ajutise ehitise püstitamisest. Ajutise sööklahoone arhitektuurne lahendus peab sobituma ümbritsevasse keskkonda. Ajutise ehitise projekt esitada muinsuskaitse osakonnale kooskõlastamiseks.“*

Projekteeritav arhitektuurne lahendus ei tohi olla Pärnu mnt 11 olevat ajaloolist hoonet moonutav ja sellele vaateid takistav.

Naaberkinnistutel asuvad valdavalt kolme- kuni viiekorruselised hooned, mistõttu sobitub kavandatav ühekorruseline kuni nelja meetri kõrgune ajutine ehitis ümbritsevasse keskkonda.

Kavandatud ajutise ehitise püstitamine ei oma asukohta arvestades olulist linnaruumilist mõju, kuna asub kinnistu hoovialal ning jääb olemasoleva piirdeaia varju, samuti ei kaasne sellega olulist mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

Projekteerimistingimuste alusel on lubatud kuni Tallinna Reaalkooli juurdeehitise valmimiseni, aga mitte kauemaks kui viieks aastaks püstitada kinnistul asuva koolihoone hoovi ajutine ühekorruseline ehitis (söökla). Ajutise sööklahoone arhitektuurne lahendus peab sobituma ümbritsevasse keskkonda. Lubatud ei ole moodulitest ajutise tüüpehitise lahendus ning kavandada tuleb läbipaistvad (struktuur)klaaspaneelidest fassaadid.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ameti muinsuskaitse osakonna arvamusega ning Tallinna Keskkonnaameti (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) esitatud nõuetega (vt PT LISA).

Naaberinnistute omanikud on projekteerimistingimuste taotluse menetlusse kaasatud.
projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks **06.-24.05.2019.**

08.05.2019 teatas Inglise Kolledži Sihtasutus, et kinnistul asuva spordihoone haldajaks on Tallinna Spordihall (Tallinna Spordi- ja Noorsooamet).

17.05.2019 andis PT eelnõu kohta arvamuse kinnistul asuva Tallinna Inglise Kolledži direktor: „*Projekteerimistingimuste koostamisel/ väljastamisel palume arvestada järgnevate asjaoludega:*

- 1. Ajutise ehitise rajamisega seotud tegevus ei tohi segada teenuseid osutavate ettevõtete, sh toitlustaja, juurdepääsu asuvale koolihoonele.*
- 2. Ehitustöödega kaasneb paratamatult müra, tolm ning kasvab ehitusplatsile juurdepääsutee liiklussagedus, mille tekitavad ehitusmasinad. Sellega seoses tuleb ette näha kinnistusesse juurdepääsutee regulaarne puhastamine asjakohase tehnikaga.*
- 3. Ehitustegevuse mõjul kahjustatud pinnad, sh katend, tuleb taastada.*
- 4. Sõidukite parkimine ja ehitusmaterjalide ladustamine ehitusperioodil meie kinnistule ei ole lubatud.“*

Kuna eelnimetatud nõuded on esitatud ehitamise ja ehitustööde organiseerimise kohta, siis ei lisata neid ehitusprojekti koostamise üldnõuete hulka. Esitatud tingimustega on vajalik arvestada ehitustööde tegemisel.

23.05.2019 antud tagasisides palus Tallinna Spordi- ja Noorsooamet teha projekteerimistingimustesse parandus ning lisada kooskõlastusringi Tallinna Spordihalli ja Tallinna Spordi- ja Noorsooameti Vastav täiendus on projekteerimistingimustesse lisatud.

27.05.2019 nõustus Tallinna Haridusamet projekteerimistingimuste eelnõuga.

Krundi hoonestuse kavandamisel arvestada:

- | | |
|---|--|
| 1) Hoone kasutamise otstarve: | Ajutine ehitis on põhikooli õppehoonet teenindav söökla. |
| 2) Hoonete suurim lubatud arv maa-alal: | Kaks hoonet, s.t üks põhihoone ja üks ajutine ehitis (söökla). |
| 3) Asukoht: | Ajutine ehitis kavandada krundi hoovialale oleva koolihoone hoovipoolse hoonetiiva kirdepoolse küljega ühele joonele. Ajutise hoone võib põhihoonega ühendada galeriiga. |
| 4) Lubatud suurim ehitistealune pind: | Oleva koolihoone ehitisealune pindala 562,5 m ² ja ajutise ehitise pindala koos ühendusgaleriiga kuni 120 m². |

5) Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: Üks maapealne korrus, hoone kõrgus olevast maapinnast kuni 4 m.

6) Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

Lubatud ei ole moodulitest ajutise tüüpehitise lahendus.

Projekteerimistingimuste taotluse lisades kirjeldatud lahendus (moodulhoone) ei vasta asukoha linnaruumilistele nõuetele, kuna tegemist on Tallinna vanalinna muinsuskaitsealale jääva kinnistuga, mille lähialal asuvad mitmed ehitismälestised.

Projekteeritav hoone peab moodustama õppehoonega arhitektuurselt ühtse terviku, olema arhitektuurselt kõrgetasemeline, nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele vastav, sobima ümbritseva kvartali väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Hoone arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel mitte kopeerida lähialal asuvate hoonete arhitektuurseid võtteid, vaid kavandada lihtne ja ümbritsevasse keskkonda sulanduv lahendus, mis ei domineeri olemasolevate hoonete üle.

Arvestades eelnevat kavandada hoonete läbipaistvad (struktuur)klaaspaneelidest fassaadid.

Esitada välisviimistluse lahendus kataloogi värvinäidiste ja materjalinäidiste (digitaalselt) alusel.

Ehitise peab vastama ehitusseadustiku §-s 11 ja ehitusseadustiku alusel kehtestatud õigusaktides kindlaks määratud nõuetele ning oma lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripäradele ja kujundusstiilile (alus Tallinna linna ehitusmääruse § 25 lõiked 1 ja 2).

Ehitusprojekti esitada hoone vaated selliselt, et oleks võimalik hinnata arhitektuurse lahenduse sobivust naaberhoonetega ja ümbritseva keskkonnaga.

Vastavalt ehitusseadustiku § 26 lõikele 4 ei ole asjakohane antud projekteerimistingimustega määrata ajutise ehitise (söökla) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht, ehitusuuringu tegemise vajadus ega haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted.

Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Pärnu mnt 11 kinnistule ajutise ehitise (söökla) püstitamise ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti Standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 vastu võetud määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ja Eesti standardiga EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“.

Krundil olevate ehitise tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“.

Amet hindab hoone arhitektuurse lahenduse sobivust üldjuhul eskiisi alusel.

Enne ehitusloa taotlemiseks vajaliku ehitusprojekti koostamist esitada ametile nõuetekohane käesolevates projekteerimistingimustes ja selle lisas toodud nõudeid arvestav hoone arhitektuurset ja asendiplaanilist lahendust sisaldav eskiis digitaalselt (alus Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 33). Eskiis esitada e-posti aadressil

Eskiisis ja ehitusprojekti esitada seletuskiri, asendiplaan, liikluslahendus, hoone vaated, lõiked, korruse plaan ja 3D vaated.

Eskiisi ja ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks käesolevad projekteerimistingimused.

Eskiisi ja ehitusprojekti koosseisus esitada võrdlustabel kõikide käesolevates projekteerimistingimustes, ka. lisas, esitatud nõuete täitmise kohta.

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 maa-pealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid.

Asendiplaanil näidata ära kruntide piirid, ehitiste asukohad, liikluse, parkimise, heakorra ja haljastuse 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“.

Ehitusprojekti koosseisus esitada insenertehnilised lahendused hoone tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mis lisada ehitusprojekti koosseisu.

Vajadusel esitada tehnovõrkude koondplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel plaanil M 1:500, millele on kantud nii maa-pealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid.

Koostöö:

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd ameti muinsuskaitse osakonnaga, Päästeametiga, Terviseametiga, Sotsiaal- ja Tervishoiuametiga, Tallinna Spordihalli (), Tallinna Spordi- ja Noorsooametiga (), Tallinna Kesklinna Valitsusega, sh kui asuva linnavara valitsejaga, ja Tallinna Haridusametiga (ja asuva linnavara valitseja) ning tehnilised tingimused väljastanud tehnovõrkude valdajatega ning olemasolevate tehnovõrkude valdajatega, kelle tehnovõrgu kaitsetsoonis kavandatakse ehitustöid.

Ehitusprojekt esitada arvamuse saamiseks Tallinna Reaalkoolile, Tallinna Inglise Kolledžile ja Estonia pst 6a kinnistu omanikule.

Koostöö tulemused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Amet esitab ehitusprojekti kooskõlastamiseks Päästeametile ja ehitise tervisekaitsenõuetele vastavuse kontrollimiseks ja terviseohutuse hinnangu andmiseks Terviseametile.

Lisaks võetakse arvamused Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Haridusametilt, Sotsiaal- ja tervishoiuametilt, Tallinna Spordihallilt, Tallinna Spordi- ja Noorsooametilt, Tallinna Kesklinna Valitsuselt ja teistelt ametitelt, kelle kaasamine ehitusprojekti menetlusse on vajalik, ning vajadusel tehnovõrkude valdajatele.

Vajadusel esitatakse ehitusprojekt haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkti 3 kohaselt naaberkinnistute omanikele ja esindajatele.

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 taotluse esitamisel ehtisregistris juhinduda täiendavalt digitaalse ehitusprojekti vorminõuetest, mille koostamise juhised „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ on avaldatud majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi veebilehel.

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Projekteerimistingimused koos taotluse ja lisaga esitada eskiisi ja ehitusprojekti koosseisus.

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.

PT LISA Tallinna Keskkonnaamet (praegu Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) tingimused

Tallinna Keskkonnaamet esitab hoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised keskkonnakaitselised tingimused:

1. Ajutise hoone rajamisega mitte kahjustada olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimusi. Mitte kavandada puude võra ulatusse hoonestust, tehnovõrke, ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Esitada kohapõhised kõrghaljastuse kaitsemeetmed.
2. Ajutise hoone rajamisega ei tohi halveneda naaberkinnistu veerežiim.
3. Käsitleda kinnistu olmejäätmete kogumiskoha või -kohtade lahenduse vastavust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28) nõuetele. Juhime tähelepanu, et seletuskirjas on õigem välja tuua, et tekkivad olmejäätmed kogutakse sorteeritult kinnistesse konteineritesse – eraldi segaolmejäätmed, paberi- ja kartongijäätmed ning biojäätmed. Tähistada kinnistu olmejäätmete kogumiskoht või -kohad asendiplaanil.
4. Projektile lisada objekti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kava (jäätmekava) Tallinna jäätmehoolduseeskirja (JHE) § 38 lõike 3 järgi. Jäätmekava koostamisel lähtuda Tallinna JHE 3. peatüki nõuetest. Esitada jäätmete prognoositavad kogused liikide (jäätmekoodide) kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega.
5. Esitada võrguvaldajate tehnilised tingimused või kehtivate lepingute koopiad ja käsitleda hoone soojavarustuse lahendust.

Ehitusprojekti staadiumis võib lisanduda täiendavaid tingimusi, ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
