

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

üksikelamu laiendamiseks

30.04.2020

Projekteerimistingimuste andja

Asutus
Asutuse registrikood
Ametniku nimi
Ametniku ametinimetuse

Taotluse andmed

Liik	hoone laiendamine üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust
Number	
Kuupäev	

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

Projekteerimistingimuste andmise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on planeerimisseaduse § 125 lg 5 ja 6, ehitusseadustiku § 26 lg 4 ja Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 31.

..... kinnistu asub vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega kehtestatud „linnaosa üldplaneeringule“ väljakujunenud pereelamute alal (EP), kus krundi täisehituseks on lubatud maksimaalselt 25%. Väljakujunenud pereelamute alale võib kavandada üksikelamuid, kaksikelamuid, aatrium- ja vaipelamuid, tehnoehitisi, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Piirkonda võib kavandada lähipiirkonda teenindavaid vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid, kaubandus-, teenindus-, haridus- ja tervishoiuettevõtteid ja –asutusi, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile olemasolevat kõrghaljastust kahjustamata. Elamu lubatud harja kõrgus on 9,0 meetrit.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul 2-korruseline elamu ehitisealuse pindalaga 63 m² (ehitisregistri kood ja 1-korruseline majandushoone ehitisealuse pindalaga 24 m². Taotluse kohaselt soovitakse olemasolevat eluhoonet laiendada.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus 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.

Haaviku tee 6 kinnistu külgneb põhjas kinnistuga, idas ja lõunas kinnistuga ning läänes T1 kinnistuga, millel asub 1 . Lähiumbruse elamud on valdavalt üksikelamud, ehitisealuse pindalaga kuni ca 300 m². Lisaks üksikelamutele asub kinnistutel ka üksikuid abihooneid. on välja kujunenud ühtne tänavapoolne ehitusjoon. Olemasolev elamu kinnistul asub ehitusjoonel. Iseloomulik on lahtine hoonestusviis.

Üksikelamu laiendamiseks projekteerimistingimustes määratud tingimustel ei ole detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega mõistlik. 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 üldplaneeringu nõuetest, siis puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks.

Üksikelamu laiendamine on kooskõlas linnaosa üldplaneeringuga.

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

Kruntide hoonestuse kavandamisel arvestada:

1. hoonete kasutamise otstarve: üksikelamu;
2. lubatud hoonete arv maa-alal (katastriüksusel): üks põhihoone ja üks abihoone (olemasolev);
3. asukoht: olemasoleva hoone asukohas, tänava poole laiendamine ei ole lubatud. Ehitiste kaugus naaberkinnistutest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja insulatsiooninõuetega, naabrusõigustega ning arvestama naabrite privaatsusevajadusega hoone asendiplaanilisel kavandamisel sh eluruumide akende jm paigutusel;
4. lubatud suurim ehitisealune pind kinnistul: kuni 150 m² tulenevalt üldplaneeringus lubatud suurimast täisehituse protsendist;
5. hoone kõrgus: elamul kuni 9 m tulenevalt üldplaneeringus väikeelamutele lubatud suurimast kõrgusest;
6. arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: hoone laienduse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud arhitektuuri stiili sh katusekaldeid, räästajoone kõrgust ning paigutada hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi. Hoone peab moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid ja piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale nt välisseinad võib katta krohvi, sileda fassaaditellise või puiduga. Projekti koosseisus anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub omavahel ja sobib piirkonna hoonete värvilahendusega. Fassaadi joonistele lisada originaalvärvitoonide näidised ja näidata toote mark. Projekti vaadetes ja lõigetel esitada ehitise projekteeritavad kõrgused keskmisest maapinnast ning olemasolev ja projekteeritav maapinna kõrgus. Hoone fassaadidele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaaeldavas asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni), ühendustorud viia hoonesse läbi sokli. Ventilatsiooniavade väliskatted (ventilatsioonirestid) välisseintel kavandada tasapinnalised, väikesemõõtmelised ning värvitud seinapinnaga sama tooni;
7. uuringu tegemise vajadus:

7.1 teostada kinnistul ja sellest 5 m raadiuses kõrval kinnistutel Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” § 1 lõike 3 kohane puittaimestiku (dendroloogilise)

ja haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed. Kanda asendiplaanile inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega.

8. maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht:

8.1 projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrgud lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajatelt taotletavatele tehnilistele tingimustele;

8.2 hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks kinnistu piiril keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 1 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid;

9. haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

9.1 parkimine lahendada oma krundil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“ ja Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Teede katetena kasutada looduslikke materjale: kiviluutist, paeplaat, graniitõelmeid, kruusa jne;

9.2 mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale (Tallinna linna kaevetööde eeskiri § 2 lg 1 p 7) kõvakatet, teid, parklat, tehnovõrke ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt. Tagada I ja II ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine;

9.3 käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra). Puude võra kärpimise vajadusel taotleda hooldusloikuse luba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametist, loikuse peab teostama arborist;

9.4 juhul kui nähakse ette puude raiet, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule;

9.5 juhul kui kavandatakse uushaljastust, tuua välja liigid ja nõuded istikutele (lehtpuustiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuustiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv), istutus- ja hooldustöödele. Uushaljastuse projekteerimisel lähtuda sobivusest piirkonda;

9.6 ehitustööde tagajärjel ei tohi muutuda kõrvalkruntide niiskusrežiim. Sademevesi immutada omal krundil pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele;

9.7 juhul, kui kinnistule kavandatakse uus piirdeaed ja/või väravad, näha need ette kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast ning piirkonda arhitektuurselt sobivas võtmes. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale.

Vormistuslikud nõuded ja koostöö:

Haaviku tee 6 elamu laienduse ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standarditest

„Ehitusprojekt“; EVS 10006:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 98 „Eluruumile esitatavad nõuded“ ning siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ja Eesti standardiga EN 15193:2007 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“. Tagada elamus nõuetekohane tervislik sisekliima. Ehitiste ja krundi hoonestuse tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan koos maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanil. Asendiplaanil näidata ära kinnistute piirid, ehitiste asukohad, katastriüksuse sihtotstarve ning hoonete ehitisealune pind ja teised vajalikud tehnilised näitajad ning lisaks liikluse, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata väravate avanemise suund (piki krundipiiri või sissepoole). Krundipiirete joonisel näidata üleminekud külgnevate kruntide piiretele. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Esitada projekteeritavate katendite lahendus (katendi tüüp, värv, äärised jne) ja vastavad lõiked.

Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd Pirita Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Ettevõtlusametiga, Tallinna Transpordiametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega ning tehnovõrkude rajamisel, muutmisel või tehnovõrkude kaitsevööndisse ehitamisel tehnovõrkude valdajatega.

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 vastavalt juhendmaterjalile „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“ koostatud ehitusprojekt.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitab ehitusprojekti kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Pirita Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Transpordiametilt, Tallinna Ettevõtlusametilt ning tehnovõrkude valdajatelt. Ehitusprojekt esitatakse ehitusseadustiku § 42 lg 6 kohaselt naaberkinnistute omanikele.

Projekteerimistingimused koos taotlusega esitada ehitusprojekti koosseisus.

Projekteerimistingimuste kehtivus ja vaidlustamine:

Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

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.