

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr 1

üksikelamu püstitamiseks

14.11.2019

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	
Asutuse registrikood	
Ametniku nimi	
Ametniku ametinimetus	

Taotluse andmed

Liik	hoone püstitamine
Number	
Kuupäev	

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

Harju maakond, Tallinna linn,	pindala 1360 m ² ;
	sihtotstarve elamumaa

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 ehitusmäärus“ §31.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringule“ asub kinnistu väljakujunenud pereelamute alal (EP). Alale on lubatud kavandada pereelamuid, 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.

Pirita linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu Merivälja aedlinna miljööväärtuslikul hoonestusalal. Vastavalt Pirita linnaosa üldplaneeringu peatüki 9.3 „Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused“ punktile 5 tuleb uushoonestuse kavandamisel arvestada samas tänavaseinas ja/või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, st hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust ning leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Krundi suuruselt tulenevalt on kinnistu suurimaks täisehituseks lubatud 17%.

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Üksikelamu püstitamiseks 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 planeerimiseseaduses määratud tingimustest ning üldplaneeringu nõuetest, siis puudub vajadus detailplaneeringu koostamiseks.

Krundi hoonestuse kavandamisel arvestada:

- 7.1 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt võib alal esineda kõrgeid radoonisisaldusi pinnases. Et tagada ohutu radoonitase hoones esitada pädeva ettevõtte poolt koostatud radoonitaseme mõõtmised või ehitada radoonikindel hoone vastavalt standardile EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks

uutes ja olemasolevates hoonetes" arvestades pinnase kõrge radoonitasemega. Tellides mõõtmised peavad töö protokollis sisalduma mõõtmiste tulemused, mõõtepunktide asukoha skeem koos tulemusega antud asukohas, mõõtmiste metoodika, mõõtmiste aeg, kasutatud aparaadi nimetus ja märge selle kalibreerimise kohta. Töö tulemusel peavad selguma konkreetset tulemustel põhinevad radoonileevendusmeetmed;

7.2 teostada kinnistul ja sellest 5 m raadiuses 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: projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused tehnosüsteemide osas. Vajalikud tehnovõrgud lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajatelt taotletavatele tehnilistele tingimustele;

8.1 esitada võrguvaldajate tehnilised tingimused;

8.2 esitada hoone soojavajadus (kW) ning küttevarustuse lahendus;

9. haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

9.1 parkimine lahendada oma krundil lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014“ toodud põhimõtetest ja arvestades Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

9.2 hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada kinnistul võimalikult kõrghaljastust säästvalt. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

9.3 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“, näidata asendusistutuste asukohad. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule;

9.4 käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra), lähtuda Tallinna linna kaevetööde eeskirja §24;

9.5 sademevesi immutada omal krundil pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele;

9.6 kinnistule kavandada arhitektuurselt sobiv piirdeaed ja väravad kõrgusega kuni 1,2 m maapinnast. Autoväravad ei tohi avaneda tänavale;

9.7 käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust Tallinna jäätmehoolduseeskirja (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28) nõudeid arvestades. Määrata olmejäätmete kogumiskoht eeskirja §16 nõudeid arvestades ning tähistada asendiplaanil;

9.8 projektile lisada objekti ehitus- ja lammutusjäätmete (sh pinnas) käitlemise kava (jäätmekava) Tallinna jäätmehoolduseeskirja (Tallinna JHE) § 38 lõike 3 järgi. Jäätmekava koostamisel lähtuda Tallinna JHE 3. peatüki nõuetest. Esitada jäätmete prognoositavad kogused liikide kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega.

Vormistuslikud nõuded ja koostöö:

üksikelamu ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti standardist EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“; majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“; Eesti standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ning siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainministri 11.12.2018 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“. 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 M1:2000 ja nõuetekohane asendiplaan M1:500 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 hoone ehitisealune pind ja teised vajalikud tehnilised näitajad ning lisaks liikluse, parkimise, piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata värvate 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, 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 Ettevõtlusametilt ning vajadusel Tallinna Transpordiametilt ja tehnovõrkude valdajatelt. Vajadusel esitatakse ehitusprojekt 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 seaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

Käesoleva dokumendi on üle vaadanud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti õigusosakonna jurist]