

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr 2111802/07671

digitaalse allkirjastamise kuupäev

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Merivälja tee 33 ärihoone püstitamine detailplaneeringu olemasolul

Projekteerimistingimuste andja

Asutus	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Asutuse registrikood	75023823
Ametniku nimi	Mari Heinsoo
Ametniku ametinimetus	Lasnamäe ja Pirita osakonna juhataja

Taotluse andmed

Liik	detailplaneeringu tingimuste täpsustamine
Number	2111002/01066
Kuupäev	27.01.2021

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

78402:202:0067, Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 33

2. Projekteerimistingimuste väljastamise alus ja lähtedokumendid:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on [ehitusseadustiku](#) § 27 ja § 31, Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 [Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#) § 31 ja § 32, Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud „[Pirita linnaosa üldplaneering](#)“ ja Tallinna Linnavolikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „[Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering](#)“.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud uusi asjaolusid või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 2 kohaselt 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.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks, avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele lisatingimuste andmiseks ega riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu täiendamiseks.

Merivälja tee 33 kinnistul kehtib Tallinna Linnavolikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering“, milles määrati ärimaa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Kasutusotstarbelt on ärihoone kavandatud puhkepiirkonda teenindavana - esimesele korrusele on planeeritud restoran ning ranna kasutajaid teenindavad tualetid, riietus- ja pesemisruumid, teisele korrusele motellitüüpi majutusasutus. Kuna Merivälja tee 33 kinnistu on seni suvisel perioodil harjumuspäraselt kasutuses olnud Pirita randa teenindava parklana, on planeeritud parkimiskohtadest 64 parkimiskohta ette nähtud avalikult kasutatavateks.

Merivälja tee 33 kinnistu jääb Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt segahoonestusalale, millele võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Merivälja tee 33 kinnistu jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ning Teesuuoja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi ka amet) esitati projekteerimistingimuste taotlus ja eskiislahendus Merivälja tee 33 kinnistule ärihoone ja alajaama püstitamiseks ning ehitise kasutamise otstarbe täpsustamiseks; detailplaneeringus määratud arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks; ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha täpsustamiseks; haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtete täpsustamiseks.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 5 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

3. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Merivälja tee 33 kinnistu pindala on 9372 m², sihtotstarve 100% ärimaa ning kinnistu on hoonestamata.

Kinnistu asub piki Merivälja teed, jäädes Pirita rannaala ja Merivälja tee vahele. Kinnistust kaugemale põhja ja Merivälja teest idasse, haljasvööndi taha, jäävad enamuses 2-korruseliste üksikelamutega hoonestatud elamupiirkonnad.

Projekteerimistingimuste taotlusega soovitud ehitise kasutamise otstarbe täpsustamine; detailplaneeringus määratud arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine; ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha täpsustamine; haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine arvestab Pirita linnaosa üldplaneeringu tingimustega ning asukohas väljakujunenud keskkonda ega ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku

huviga. Seega on detailplaneeringu täpsustamine soovitud mahus ja allpool kirjeldatud tingimustel põhjendatud, otstarbekas ja aktsepteeritav.

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatusi, mis hõlmavad ehitise kasutamise otstarbe täpsustamist; detailplaneeringus määratud arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamist; ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha täpsustamist; haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel, mistõttu ei ole uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega mõistlik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud menetluses.

Ehitise kavandamine käesolevates projekteerimistingimustes detailplaneeringu täpsustamiseks antud tingimuste alusel on aktsepteeritavad, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise linnaruumilise lahenduse planeeritud alal, nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

3.1. Menetlus ja avatud menetluse tulemused:

Amet küsis seisukohti ehtisregistri kaudu Kaitseministeeriumilt, Pirita Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskuselt (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) ja Tallinna Transpordiametilt. Esitatud seisukohad on lisatud projekteerimistingimustele.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus projekteerimistingimuste taotluse ja eskiisiga projektide läbivaatamise komisjonis 17.03.2021, protokolliline otsus nr 4-2/33, kus otsustati, et pärast korrigeeritud eskiislahendust parkimise, haljastuse ja alajaama asukoha osas on võimalik koostada projekteerimistingimuste eelnõu.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena projekteerimistingimuste andmisel detailplaneeringu olemasolul.

Pirita Linnaosa Valitsus avalikustas Merivälja tee 33 kinnistule püstitava ärihoone ehitusprojekti koostamise aluseks oleva detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste eelnõu 07.06.2021-21.06.2021. Väljapaneku jooksul esitati Pirita Linnaosa Valitsusele ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 32 ettepanekut/vastuväidet.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet saatis 02.07.2021 kirjaga nr 4-1/1827-30 arvamuste avaldajatele kutse Merivälja tee 33 kinnisasja osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi täpsustavate projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustavale avalikule arutelule, et tutvustada Merivälja tee 33 kinnisasja osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi täpsustavaid projekteerimistingimusi ning vajadusel anda täiendavaid selgitusi esitatud märkuste ja ettepanekute kohta.

Pirita Linnaosa Valitsus korraldas 05.08.2021 Merivälja tee 33 kinnistule kavandatava ärihoone püstitamiseks projekteerimistingimuste eelnõule avalikustamise käigus esitatud vastuväidete avaliku arutelu, kus tutvustati Merivälja tee 33 kinnisasja osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi täpsustavaid projekteerimistingimusi ning anti täiendavaid selgitusi esitatud märkuste ja ettepanekute kohta.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastab projekteerimistingimuste kohta arvamusi ja ettepanekuid esitanud isikutele teemade kaupa andes teada projekteerimistingimuste väljastamisest.

Pirita linnaosa üldplaneering

Merivälja tee 33 kinnistu jääb Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt segahoonestusalale, millele võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Segahoonestusalal on krundi heakorrastatud haljastamise protsent vähemalt 15% krundi pindalast.

Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering

Merivälja tee 33 kinnistul kehtib Tallinna Linnavolikogu 21.02.2013 otsusega nr 18 kehtestatud „Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneering“, milles määrati ärimaa sihtotstarbega kinnistule ehitusõigus kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Kasutusotstarbelt kavandati ärihoone puhkepiirkonda teenindavana - esimesele korrusele on planeeritud restoran ning ranna kasutajaid teenindavad tualetid, riietus- ja pesemisruumid, teisele korrusele motellitüüpi majutusasutus. Kuna Merivälja tee 33 kinnistu on seni suvisel perioodil harjumuspäraselt kasutuses olnud Pirita randa teenindava parklana, on planeeritud parkimiskohtadest 64 parkimiskohta ette nähtud avalikult kasutatavateks. Vajalikud lepingud on sõlmitud detailplaneeringu menetluses.

Ehitusseadustikus antud võimalused täpsustada detailplaneeringut projekteerimistingimustega

Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi ka amet) esitati projekteerimistingimuste taotlus ja eskiislahendus Merivälja tee 33 kinnistule ärihoone ja alajaama püstitamiseks ning ehitise kasutamise otstarbe täpsustamiseks; detailplaneeringus määratud arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamiseks; ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha täpsustamiseks; haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtete täpsustamiseks.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud.

Puhkepiirkonda teenindava ärihoone asemele on lubatud kavandada ärihoone, kuhu on kavandatud ka randa teenindavad funktsioonid: restoran, dušš, wc, riietus, apteek, meditsiiniteenused ning kaubandus- ja teeninduspinnad (ilusalong, massazisalong), lastehoid ja büroopinnad.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi.

Hoone esimese korruse pindala võib olla suurem kui detailplaneeringus kavandatud 50% ehitusalusest pinnast (vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile).

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 5 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Alajaama võib kavandada projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiplaanil näidatud asukohale.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Nõutud haljastuse protsendiks kinnistul on 30.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Projekteerimistingimustes kavandatud täpsustused ei mõjuta ega halvenda Merivälja tee 33 kinnistu ega lähiümbruse üldmuljet.

Randa teenindavad ruumid

Tallinna Linnavalitsuse 19.06.2019 korraldusega nr 850-k on vastu võetud „Pirita rannaala detailplaneering“, mille kohaselt määratakse muuhulgas Pirita rannaala kinnistule ehitusõigus rannapaviljonide, ajutise vabaõhulava ja tribüünide ning randa teenindavate objektide ja rannapromenaadi ehitamiseks. Detailplaneering on 04.08.2021 esitatud Rahandusministeeriumile järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

Merivälja tee 33 ärihoonesse on samuti kavandatud randa teenindavad ruumid - restoran, dušš, wc ja riietusruum.

Rohevöönd

Kaitsemets on hoiualal, kaitsealal, kaitstava loodusobjekti, kaitstava looduse üksikobjekti, püsielupaiga alal, ranna või kalda piiranguvööndis, mälestise kaitsevööndis, muinsuskaitsealal või selle kaitsevööndis, haljaskoridoris asuv mets ja sanitaarkaitsemets.

Hoiu mets on kaitseala sihtkaitsevööndis või püsielupaiga sihtkaitsevööndis asuv mets.

Merivälja tee 33 kinnistu ei asu Pirita linnaosa üldplaneeringu kohasel hoiu- ja kaitsemetsa alal.

Ärihoone 1. korruse ulatus detailplaneeringu lubatud ehitusalusest pinnast

Kahekorruselise ärihoone esimese korruse ulatus on kavandatud 50% ehitusalusest pinnast, mis jätab kinnistule vaba ruumi parkimiseks ning annab hoonele läbipaistvust.

Esimese korruse suurem ulatus on tingitud Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringust. Nimelt sätestab kehtiv detailplaneering krundi lubatud maksimaalse maapealse suletud brutopinnana 5900 m². Kinnistu nii hoonestusala kui ka ehitusalune pind on aga lubatud 3500 m². Juhul, kui kogu kinnistu lubatud hoonestusala ehitada teise korruse ulatuses servast servani (3500 m²) ja esimene korrus moodustaks sellest 50% (1750 m²) oleks maksimaalse maapealne brutopind 5250 m².

Hoone teise korruse väliskuju vormimine vaid piki lubatud hoonestusala piire on arhitektuuriselt primitiivne ja kõik katsed hoonet arhitektuuriselt liigendada tooksid kaasa maapealse brutopinna märkimisväärse vähenemise detailplaneeringus lubatud maksimumist. Toodud arvutusnäide ja arhitektuurne eskiis, mis esitati ametile 2015. aastal, vaadati läbi projektide läbivaatamise komisjonis ja selle koosoleku 17.06.2015 protokollis nr 28-5 fikseeriti hoone lubatud esimese korruse pindalana 68% teise korruse pindalast. See võimaldab ehitada krundile märkimisväärselt väiksema ehitusaluse pinnaga (3182 m²) ärihoone maapealse brutopinnaga 5475 m², mis on detailplaneeringu maksimaalsest lubatud brutopinnast (5900 m²) 425 m² võrra väiksem. Samas võimaldab see muudatus liigendada hoonet visuaalselt, vähendada hoone maksimaalseid lubatud gabariite ja anda talle arhitektuuriselt väarikas välisilme. Ka on selline hoone märkimisväärselt energiatõhusam.

Arhitektuurikonkurss

Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringus ei ole nõutud kinnistule kavandatud ärihoone püstitamiseks arhitektuurikonkursi korraldamist.

Haljastus

Merivälja tee 33 kinnistu detailplaneeringu põhijoonisel on märgitud, et Merivälja tee 33 kinnistu haljastuse protsent on 20, seletuskirjas on haljastuse protsendiks määratud 40 protsenti. Kuna detailplaneeringu materjalides on kavandatava haljastuse osas erinevad andmed, siis projekteerimistingimustega nõutud haljastuse osakaaluks kinnistul on kavandatud 30%. Merivälja tee 33 kinnistule 30% ulatuses haljastuse kavandamine on põhjendatud, kuna kinnistu asub piki Merivälja teed kulgeva rohelise vööndi vahetus läheduses ning kinnistul jääb selle võrra rohkem ruumi parkimiskohtade kavandamiseks. Täpsustatud haljastuse protsent 30 ületab kahekordselt Pirita linnaosa üldplaneeringus ette nähtud krundi vähimat heakorrastatud haljastamise protsenti krundi pindalast, mis on 15.

Parkimiskohad

Merivälja tee 33 kinnistule on kavandatud parkimine lähtudes Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normides“ toodud põhimõtetest ja arvestades Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kavandatud parkimiskohtadest on 64 parkimiskohta ette nähtud avalikult kasutatavateks.

Detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate parklate valmishitamine tuleb tagada vastavalt 16.03.2012 sõlmitud lepingule nr 3-7/45.

Merivälja tee 33 kinnistu eelmise omaniku Magdaleena Kinnisvara OÜ ja Tallinna linna vahel on 15.11.2012 sõlmitud võlaõiguslik isikliku kasutusõiguse seadmise leping Merivälja tee 33 kinnisasjale ehitatavate parklate avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks. Kinnistusraamatusse on 15.11.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.02.2013 eelmärge isikliku kasutusõiguse sissekandmise tagamiseks Tallinna linna kasuks.

Merivälja tee 33 kinnistu omanik ja Tallinna linn peavad sõlmima asjaõiguslepingu lepingu eseme koormamiseks isikliku kasutusõigusega hiljemalt kolme kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse alade valduse üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneering kehtetuks tunnistada, kui kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Merivälja tee 33 kinnistu omanik ei soovi detailplaneeringu elluviimisest loobuda.

Müra

Varasemalt, 2016. aastal, on koostatud käsitletava ala mürahindang, kus lähteandmetena on kasutatud liiklussageduste mudelite andmeid ümbruskonna tänavatel, hoonestuslahendus jne (kirjeldatud täpsemalt mürahindangu aruandes). Lisaks teostati ka otsesed liiklusrüütmise mõõtmised tulevase hoone Merivälja tee poolisel küljel. Keskkonnamüra hinnangu fookus oli planeeritavale hoonele mõjuvate müraasemetega hindamine.

Lähtudes olemasolevast ja perspektiivsest liiklussagedusest mõjub Merivälja tee äärsetele kinnistutele päeval ajal liiklusrüütmise tsoon kuni $L_d = 65-69$ dB, Merivälja tee lähimate eluhoonete päeval ajal ulatub müra tsoon $L_d = 60-64$ dB. Planeeritav hoone ise tekitab enda taha müra eest varjestuse, mis on soodne sinna taha ja rannametsa vaiksemate puhkealade vms rajamiseks.

Kuna planeeritav hoone paikneb paralleelselt Merivälja teega, siis hoone fassaadipeegeldustest tingitud liiklusrüütmise tõus teisel pool Merivälja teed on arvutuslikult 1 dB, kuna peamine müraallikas Merivälja tee autoliikluse näol on suure liikluskooormusega. Antud erisus ei ole inimesele tajutav. Leevendamaks fassaadipeegelduse mõju on võimalik kasutada haljastust Merivälja tee ja hoone vahel, samuti aitab olukorda parandada liigendatud fassaad. Käesoleval

hetkel on Merivälja teest ida suunas olemasolev kõrghaljastus, millel on samuti liiklusrada eest leevendav mõju.

Sobivus keskkonda

Merivälja 33 ärihoone on paigutatud paralleelselt kinnistu idapiiriga. Hoone otsad on tõstetud konsoolselt üles, et anda hoonele kergust ja avada rohkem vaateid hoone taga asuvale parkmetsale. Hoone esimene korrus on maksimaalses ulatuses klaasfassaad, mis koos teise korruse kõrgläikelistega fassaadipaneelidega peegeldab tagasi ümbritsevat loodust ja vähendab visuaalselt hoone mahulist mõju ümbrusele. Hoone oma pika dünaamilise mahuga haakub hästi kõlvalasuva Merivälja liiklusrada, imiteerib liikumist imavat pikka „tuubi“ ja paistab juba kaugelt piki Merivälja teed liiklejaile.

Kogu hoone esimene korrus on täidetud avaliku funktsiooniga (meditsiiniteenused, kohalik kogukonda teenindavad funktsioonid ja toitlustus), mis võimaldab kohalikel elanikel ja rannakülastajatel neid jalakäigu kaugusel mugavalt kasutada. Hoone organiseerib väärikalt seni lagunenu asfaltiga kaetud jäätmaad, kus aastaid on toimunud vaid rannakülastajate stiililine parkimine lühikesel suveperioodil.

Kokkuvõte

Merivälja tee 33 projekteerimistingimused vastavad ehitusseadustiku §-s 27 sätestatule. Projekteerimistingimustega täpsustatakse vähesel määral detailplaneeringus kavandatud (ärihoone 1. korruse ulatus, kasutusotstarve, alajaama asukoht ja haljastuse protsent). Kavandatava ärihoone tehnilised näitajad on väiksemad kui detailplaneeringus kavandatud ärihoone tehnilised näitajad: ärihoone ehitisealune pind on detailplaneeringus kavandatud 3500 m² - eskiisis 3181,5 m²; suletud brutopind on detailplaneeringus 5900 m² – eskiisis 5474,7 m²; suletud maa-alune brutopind on detailplaneeringus 3500 m² – eskiisis 2386,3 m²; kõrgus on detailplaneeringus 11 m – eskiisis 8,8 m.

Arvestades eeltoodut on projekteerimistingimuste alusel lubatud:

1. Täpsustada ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kasutamise otstarvet: puhkepiirkonda teenindava ärihoone asemele on lubatud kavandada ärihoone, kuhu on kavandatud restoran, apteek, meditsiiniteenused, kaubandus- ja teeninduspinnad (ilusalong, massaažialong), lastehoid ja büroopinnad.
2. Täpsustada ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi: hoone esimese korruse pindala võib olla suurem kui detailplaneeringus kavandatud 50% ehitusalusest pinnast (vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiisile).
3. Täpsustada ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 5 kohaselt projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta: alajaama võib kavandada projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiplaanil näidatud asukohale.
4. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 7 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid: nõutud haljastuse protsendiks kinnistul on 30.

Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele.

Detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate parklate valmiseni tagada vastavalt 16.03.2012 sõlmitud lepingule nr 3-7/45.

Merivälja tee 33 kinnistu eelmise omaniku Magdaleena Kinnisvara OÜ ja Tallinna linna vahel on 15.11.2012 sõlmitud võlaõigusliku isikliku kasutusõiguse seadmise leping Merivälja tee 33 kinnisasjale ehitatavate parklate avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks.

Kinnistusraamatusse on 15.11.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.02.2013 eelmärges isikliku kasutusõiguse sissekandmise tagamiseks Tallinna linna kasuks.

Merivälja tee 33 kinnistu omanik ja Tallinna linn peavad sõlmima asjaõiguslepingu lepingu eseme koormamiseks isikliku kasutusõigusega hiljemalt kolme kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse alade valduse üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest.

4. Vormistuslikud nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks kehtestatud detailplaneering ning käesolevad projekteerimistingimused.

Ehitusprojekti koosseisus esitada võrdlustabel kõikide detailplaneeringus ning käesolevates projekteerimistingimustes, k.a lisades esitatud nõuete täitmise kohta võrdleval kujul: detailplaneering, projekteerimistingimustega lubatud, projekteeritud. Vajadusel lisada detailplaneeringut ja ehitusprojekti lahendust võrdlev asendiplaaniline skeem, kajastades kõiki piiranguid.

Ehitusprojekti seletuskirjas kajastada mh muudatuse tegemise põhjuseid ja ulatust.

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "[Nõuded ehitusprojektile¹](#)", Eesti standarditele EVS 932:2017 "Ehitusprojekt" ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, 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 infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹](#)“ 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“.

Hoone tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“ võrdleval kujul: detailplaneeringus kavandatud, projekteeritud.

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 alusplaanil 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 (sh tähistada 64 avalikult kasutatavat parkimiskohta), 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.

Parkimine lahendada oma krundil lähtudes Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 kinnitatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normides” toodud põhimõtetest ning arvestades Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegiaga 2018 – 2028.

5. Tehnovõrgud ja -seadmed:

Esitada tehnovõrkude koondplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt valmistatud mitte üle ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel plaanil 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 lahendad 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 Pirita Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga, Tallinna Strateegiakeskusega (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) ja Tallinna Transpordiametiga 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 lisaga esitada ehitusprojekti koosseisus.

Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks Päästeametile. Lisaks võetakse arvamused Pirita Linnaosa Valitsuselt, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt, Tallinna Strateegiakeskusest (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) ja Tallinna Transpordiametilt 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 (Pirita Linnaosa Valitsuse tingimused lisa 1, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 2, Tallinna Strateegiakeskuse (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) tingimused lisa 3 ja Tallinna Transpordiameti tingimused lisa 4) 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:

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Mari Heinsoo
Lasnamäe ja Pirita osakonna juhataja

Silvi Kuld
detailplaneeringute teenistuse
Lasnamäe ja Pirita osakonna arhitekt
silvi.kuld@tallinnlv.ee
640 4491

- Lisad:
1. Pirita Linnaosa Valitsuse tingimused lisa 1
 2. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused lisa 2
 3. Tallinna Strateegiakeskuse (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) tingimused lisa 3
 4. Tallinna Transpordiameti tingimused lisa 4