

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

16. jaanuar 2002 nr 155-k

Vana-Kalamaja tn 28B ja 30, Jahu tn 7B ja 7D
kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise
algatamine

Võttes aluseks Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Planeerimis- ja ehitusseaduse § 10 lg 1 ning Tallinna Linnavolikogu 20. septembri 2001 määrusega nr 40 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse p 10.3, 10.5 ja 10.6

1. Algatada Vana-Kalamaja tn 28B ja 30, Jahu tn 7B ja 7D kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala suurus on 0,5 ha. Detailplaneeringu eesmärk on Vana-Kalamaja tn 28B ja 30 ning Jahu tn 7D kinnistute vahelise hoonestamata maa enampakkumisega erastamine ja liitmine naaberkinnistuga ning seoses sellega uue krundi moodustamine ja planeeringuala kruntidele ehitusõiguse ulatuse määramine.

2. Kinnitada Vana-Kalamaja tn 28B ja 30, Jahu tn 7B ja 7D kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne nr 797 vastavalt lisale.

3. Korraldus jõustub vastuvõtmisest.

Edgar Savisaar

Linnapea

Toomas Sepp

Linnasekretär

KINNITATUD
Tallinna Linnavalitsuse
16. jaanuari 2002
korraldusega nr 155-k

LÄHTEÜLESANNE nr 797

Vana-Kalamaja tn 28B ja 30, Jahu tn 7B ja 7D kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Tellija: hr Tiit Raukas

Lähteülesanne on kehtiv: 2 aastat alates detailplaneeringu algatamisotsuse vastuvõtmisest.

Planeeringu koostaja: Tellija valikul

1. Lähteülesande koostamise alus:

Detailplaneeringu algatamise taotlus 28.05.2001.a

2. Planeeringu eesmärk:

Planeeritava ala pindala: 0,5 ha

Detailplaneeringu eesmärgiks on Vana-Kalamaja tn 28B ning Jahu tn 7B ja 7D kinnistute piiride ning ehitusõiguse täpsustamine.

Antud detailplaneeringu koosseisu kuulub ka heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

3.1 Tallinna üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001.a määrusega nr 3

3.2 Väike-Patarei, Jahu ja Vana-Kalamaja tänava vahelise kvartali osa detailplaneering, algatatud Tallinna Linnavalitsuse 27.12.2000.a korraldusega.

3.3 Kalamaja raamplaneering, koostaja arhitektuuribüroo "Koot & Koot" 1994.a

Arvestamisele kuuluvad planeeringud asuvad Säästva Arengu ja Planeerimise Ameti arhiivis.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1:500 ja 1:2000 Säästva Arengu ja Planeerimise Ameti arhiivis on kasutatavad eeltööde käigus.

5. Nõutavad geodeetilised mõõdistused ja ehitus-geoloogilised uurimistööd

5.1 Detailplaneeringu aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnoõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500.

5.2 Uurimistöode aruanne ja digitaalmõõdistus esitada Säästva Arengu ja Planeerimise Ameti infoteenistusele (tuba 219).

5.3 Planeeritaval alal asub reeper Rp 515.

6. Nõuded koostatavale planeeringule

Planeeringuga esitada:

6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Esitada kruntide piirid ja sihtotstarbed ning olemasolevate hoonete funktsioonid, vt lähteülesande lisa.

6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: sh fikseerida lähiümbruse praegune liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad ja bussipeatused.

Analüüsida planeeritava territooriumi kontaktala funktsionaalseid seoseid. Planeeringulahendus viia planeerimisprotsessi käigus kooskõlla Väike-Patarei, Jahu ja Vana-Kalamaja tänava vahelise kvartaliosa detailplaneeringuga.

6.3 Planeeritava ala olemasolevate krundipiiride täpsustamine.

Täpsustada asukoha perspektiividest ja võimalustest tulenev krundijaotuskava.

6.4 Krundi ehitusõigus.

6.4.1 Kruntide lubatud sihtotstarbed: määrata planeeringuga. Anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid.

6.4.2 Lubatud ehitiste arv: määratakse planeeringuga.

6.4.3 Krundi täisehitus e. suurim ehitusalune pind: määrata planeeringuga.

6.4.4 Ehitiste lubatud kõrgus: määrata planeeringuga. Uushoonestuse kavandamisel arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustustingimuste tagamisega.

6.4.5 Kruntide ehitusõigus esitada tabelina, vastavalt lisas toodud nõuetele.

6.5 Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

6.6 Arhitektuurinõuded ehitistele.

6.6.1 Määrata kohustuslik ehitusjoon vastavalt ehitusluba omavatele ehitistele. Hoonestuse planeerimisel jälgida väljakujunenud ja Kalamaja piirkonnale omast hoonerütmi.

6.6.2 Anda uusehituse tingimused, määrates nii stiililised, mahulised kui ka asukohanõuded, tulenevalt piirkonna hoonestuse laadist ning eripärast.

6.7 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted ning kruntide juurdesõidud, ristmike ja tänavate kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid. Määrata tänavate kaitsetsoonid.

Parkimiskohad lahendada kruntidel, juhindudes lisatud parkimisnormatiividest. Täpsustada väljasõidud kruntidelt. Näidata krundi osad, kus ei tohi olla väljasõite.

6.8 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.

Näidata säilitatav ja projekteeritav kõrg- ning madalhaljastus. Lahendada kruntide heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

Planeerituga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

6.9 Lahendada tehnovarustus.

Tehnovarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest, millised taotleb projekteerija.

Anda tehno võrkude koondplaan (alusplaanil vastavalt p 5.1. tingimustele) koos uute tehno võrkude magistraalorustikega, majajühendustega krundi piirini ja vajalike võimsuste äranäitamisega kooskõlastatult tehno võrkude valdajatega. Esitada planeeringualast väljapoole jäävate kuid seda teenindavate tehno võrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehno võrguga (kooskõlastada krundivaldajatega, kelle krunte läbivad planeeritavad tehno võrgud):

- vee- ja kanalisatsioonivõrgud, sh sademete vete kanaliseerimine;
- gaas;
- soojavarustus;
- elektrivarustus, sh välisvalgustus;
- sidevarustus.

Anda välisvalgustuse lahenduse põhimõtted tänavatel ja üldkasutatavatel territooriumitel.

6.10. Keskkonnakaitse abinõud.

6.10.1 Heitvee (sh liig- ja sajuvee) ärajuhtimine lahendada lahkvoolselt.

6.10.2 Soojavarustuse lahendusele lisada hinnang valitud kütuseliigi mõjust lähiümbruse keskkonnale. Soojakoormused esitada kinnistute kaupa, lisada lokaalkatlamaja saastearvutused.

6.10.3 Esitada tekkivate jäätmete prognoos ning käitlemise ettepanekud. Jäätmete sorteeritud kogumine lahendada hoonete mahus või jäätmemajas.

6.10.4 Naabermajade insolatsioonitingimuste prognoos esitada Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusele läbivaatamiseks planeeringu koostamise käigus.

6.11 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus, sh Asjaõigusseaduse § 143 tulenevad võimalikud kitsendused.

6.12 Riigikaitsealised maa-alad: puuduvad ja ei planeerita.

6.13 Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

6.14 Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel.

Vajadusel teha ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks.

6.15 Esitada detailplaneeringu elluviimise põhimõtted.

6.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

7. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering kooskõlastada:

7.1 Põhja-Tallinna Valitsusega;

7.2 Tallinna Tuletõrje- ja Päästeametiga;

7.3 Tallinna Maa-ametiga;

7.4 Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega;

7.5 Planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule.

Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

8. Detailplaneeringu avalikustamine

Tellija kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised huvitatud isikud ning korraldab avalikke arutelusid planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks planeerimis- ja ehitusseaduse (16 nõutud ulatuses.

Koopiad planeeringu koostamise käigus toimunud kirjavahetusest lisada planeeringu kausta.

9. Detailplaneeringu esitamine

Planeering esitada Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Ametile kuues eksemplaris.

Lisaks esitada seletuskiri (rtf-failina), situatsiooniskeem, põhijoonis ja veevarustuse ning kanalisatsiooni (sh liig- ja sademevee) lahendus digitaalselt (soovitavalt dgn-failina) ja (värviline) põhijoonis kilel A-4 formaadis. Seletuskirja peatükkide pealkirjad peavad olema identsed planeeringu lähteülesandega määratud ülesannete nimetustega.

Linnavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringule illustreerivate jooniste või makettide lisamist, et muuta planeering arusaadavamaks avalikustamises ja otsustamises osalejatele.

10. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

10.1 Situatsiooni skeem. Nõuded vt lisa.

10.2 Tugiplaan: punktide 6.1 lahendus. Nõuded vt lisa.

10.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: p 6.2

10.4 Planeeringu põhijoonis: p 6 - 6.8, 6.10-6.14

10.5 Tehnovõrkude koondplaan: p 6.9

10.6 Vertikaalplaneerimine ja liikluskorraldus (vajadusel eraldi joonistel, tavaliselt esitatakse põhijoonisel).

LISA 1: Situatsiooniskeem;

LISA 2: Planeeritava ala skeem;

LISA 2: Nõuded detailplaneeringu vormistamiseks 7 lehel;

LISA 3: Detailplaneeringu algatamise taotlus;

LISA 4: Detailplaneeringuala situatsiooniskeem

Toomas Sepp

Linnasekretär