

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

18. juuni 2003 nr 1567-k

Tondi tn 42 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine

Võttes aluseks Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Planeerimisseaduse § 10 lg 5 ning Tallinna Linnavolikogu 20. septembri 2001 määrusega nr 40 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse p 10.3, 10.5 ja 10.6

1. Algatada Tondi tn 42 krundi detailplaneeringu koostamine. Planeeritava ala suurus on 0,4 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tondi tn 42 krundi jagamine, ehitusõiguse määramine ning elu- ja ärihoone rajamine.
2. Kinnitada Tondi tn 42 krundi detailplaneeringu lähteülesanne nr 1455 vastavalt lisale.
3. Säätva Arengu ja Planeerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Edgar Savisaar
LinnapeaToomas Sepp
Linnasekretär

KINNITATUD

Tallinna Linnavalitsuse

18. juuni 2003

korraldusega nr 1567-k

LÄHTEÜLESANNE nr 1455
Tondi tn 42 krundi detailplaneeringu koostamiseks.
Detailplaneeringu algatamise taotleja on Enn Kaunismäe.
Planeeritava ala suurus on 0,4 ha.

1. Detailplaneeringu koostamise alused:

1.1 Enn Kaunismäe taotlus 09.12.2002;

1.2 Planeerimisseadus;

1.3 Tallinna linna ehitusmäärus.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

2.1 Tondi tn 42 krundi jagamine, ehitusõiguse määramine ning elu- ja ärihoone rajamine;

2.2 planeeritavale alale jäävate kruntide piiride täpsustamine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

3.1 Tallinna üldplaneering;

3.2 olemasolevad algatatud ja kehtestatud planeeringud;

3.3 Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2010;

3.4 Eesti standard - kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur (EVS 809-1:2002);

3.5 olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid;

3.6 planeeritaval alal asuvate hoonete ja tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid ning väljastatud projekterimistingimused;

3.7 planeeritaval alal paiknevate objektide projekteerimise käigus tehtud ehitusgeoloogilised uurimistööd;

3.8 Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kiri (lähteülesande kooskõlastamine tingimustega).

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.1 Tallinna üldplaneeringuga on planeeringuala juhtfunktsioon väikeelamute ala, põhiliselt ühepere ja ridaelamute, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja kaubandus-teenindusettevõtteid.

4.2 Planeeritav territoorium asub Kristiine linnaosas, Tondi tänava ääres, Tondi tänava ja Linnu tee nurgal.

4.3 Tondi tn 42 krundil olev mõisahoone on arhitektuurimälestis. Krundil asuvad endise Sprinckтали suvemõisa kolm ajaloolist hoonet: kahekorruseline peahoone, pikk ühekorruseline tallihoone ning ühekorruseline, väljaehitatud katusekorrusega endine teenijatehoone. Ülejäänud rajatised on kaasaegsed. Kõrghaljastust on krundil ja piiridel. Reljeef on suhteliselt tasane.

5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

5.1 Geodeesia

5.1.1 Teostada tehnovõrkudega topo-geodeetilised uurimistööd M 1:500.

5.1.2 Esitada uurimistööde aruanne ja digitaalmõõdistus Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Ametile.

5.1.3 Planeeritaval alal asub riikliku kaitse all olev geodeetiline märk: polügonomeetriapunkt nr 3500.

5.2 Linnaruum

5.2.1 Esitada eskiislahenduses planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs ja funktsionaalsed seosed, mis sisaldavad:

5.2.1.1 planeeritava alaga külgnevatel aladel algatatud ja kehtestatud detailplaneeringute skeemi;

5.2.1.2 lähiümbruse liiklusskeemi, sh juurdepääse planeeritavale alale, sõiduteid, kergliikluse teid, jalakäijate ülekäiguradasid ja ühistranspordi peatusaid;

5.2.1.3 kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaadet ja analüüsi, arvestades olemasolevat situatsiooni ja piirkonnas kehtestatud detailplaneeringuid;

5.2.1.4 planeeringualal asuvale krundile määratud ehitusõiguse põhjendust, arvestades kontaktala hoonestuse omapära, olemasolevaid ja kujundatavaid kaugvaateid, kvartalite nurgalahenduste vajadust jms.

5.2.2 Koostada detailplaneering lähtudes Eesti standardist "EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine."

5.2.3 Määrata krundi ehitusõigus, mis sisaldab:

5.2.3.1 planeeritava krundi maa kasutamise sihtotstarbeid;

5.2.3.2 hoonete suurimat lubatud arvu krundil;

5.2.3.3 hoonete suurimat lubatud ehitusalust pinda, näidates võimaliku hoonestatava ala täpse paiknemise krundil;

5.2.3.4 ehitiste suurimat kõrgust krundil meetrites, sidudes selle absoluutse kõrgusega ning tagades naaberkruntide normatiivsed valgustustingimused.

5.2.4 Määrata lähtuvalt arhitektuuriajaloolistest eritingimustest ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded, mis sisaldavad:

5.2.4.1 kohustuslikku ehitusjoont krundi tänavapoolses osas, arvestades olemasolevate ehitusloa alusel püstitatud hoonetega;

5.2.4.2 ehitistevahelisi kujasid vastavalt normatiivdokumentidele;

5.2.4.3 uusehitiste püstitamise võimalust ning hoonete stiililisi-, mahulisi- ja asukohanõudeid;

5.2.4.4 arhitektuursete piirangutena hoonete katusetüüpe ja kaldeid, akende ja uste tüüpe ning välisviimistluses kasutatavate materjalide loetelu;

5.2.4.5 piirete asukohti, tüüpe ja kõrgusi.

5.2.5 Näidata kõrg- ja madalhaljastus, nii säilitatav kui juurdeprojekteeritav.

5.2.6 Krundi ehitusõigus ja piirangud määrata vastavalt lähteülesande juurde kuuluvates materjalides "Nõuded detailplaneeringu vormistamiseks" esitatud nõuetele.

5.3 Keskkonnakaitse

5.3.1 Koostada planeeritava ala dendroloogiline hinnang, väärtuslikud üksikpuud (I ja II väärtusklass) kanda nii tugi- kui hoonestusplaanile, anda rajatava haljastuse lahendus.

5.3.2 Esitada heit-, liig- ja sademetevee ärajuhtimise lahendus lahkvoolsena, näidata sademetevee loodusesse juhtimise viis ja koht (suubla).

5.3.3 Lahendada soojavarustus, lisada hinnang valitud kütтелиги mõjust lähiümbruse keskkonnale, soojakoormused esitada kinnistute kaupa, vajadusel koostada lokaalkatlamaja saastearvutus.

5.3.4 Kanda hoonestusplaanile perspektiivse Lõunaväila teeseaduse kohane teekaitsevöönd, anda hinnang liiklusest tulenevale mürale ja õhusaastele ning esitada lahendused kahjulike mõjude leevendamiseks.

5.3.5 Esitada tekkivate jäätmete prognoos ja käitlemise ettepanekud.

5.3.6 Keskkonnakaitse abinõud ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted esitada seletuskirja eri osana.

5.4 Liikluskorraldus

5.4.1 Esitada planeeritava ala liikluskorralduse ettepanek, lahendades parkimise oma krundil vastavalt lähteülesande juurde kuuluvates materjalides "Nõuded detailplaneeringu vormistamiseks" toodud parkimismatatiividele.

5.4.2 Määrata tänavate kaitsevöönd.

5.4.3 Lahendada väljasõidud kruntidelt vajadusel näidates krundi osad, kuhu ei tohi rajada väljasõite.

5.5 Tehnovõrgud

5.5.1 Lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude magistraalrustikega, majaühendustega krundi piirini ja vajalike võimsuste äranäitamisega vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele, millised tellib detailplaneeringu algatamist taotlenud isik.

5.5.2 Esitada detailplaneeringu alalt välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga kooskõlastatult krundivaldajatega, kelle krunte läbivad planeeritavad tehnovõrgud.

5.5.3 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademete- ja dreenaapvee kõrvaldus eelvooluni, mis välistab vee valgumise naaberkruntidele.

5.5.4 Lahendada vajadusel transiitvee ärajuhtimine.

5.6 Kitsendused ja servituudid

5.6.1 Esitada ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: teeservituudid, liiniservituudid, veejuhtimisservituudid ja muud servituudid.

5.6.2 Kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.

5.6.3 Planeeritaval alal on endine Sprincktali suvemõis, mis on arhitektuurimälestis. Planeeringu koostamisel arvestada arhitektuuriajalooliste eritingimustega ja Muinsuskaitseaduse §-s 24 sätestatud kitsendustega.

6. Vormistamine

6.1 Koostada detailplaneering digitaalsel kuni ühe aasta vanusel tehnovõrkudega topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500 (või M 1:1000) vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteülesande juurde kuuluvatele materjalidele "Nõuded detailplaneeringu vormistamiseks", juhindudes Eesti Vabariigi seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.

6.2 Esitada detailplaneeringu eskiis (seletuskiri, planeeritava ala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste skeem M 1:2000, hoonestuskava, liiklusskeem ja tehnovõrkude skeem) Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Ametile läbivaatamiseks kahes eksemplaris enne detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustava avaliku arutelu läbiviimist.

6.3 Esitada detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Ametile kahes eksemplaris menetlemiseks ning peale seadusjärgse menetluskorra läbimist viies eksemplaris paber kandjal (kaks eksemplari peavad sisaldama ainult detailplaneeringu jooniseid, seletuskirja ja kooskõlastuste koondtabelit) ning ühes eksemplaris elektronkandjal (soovitav formaat tekstidele on rtf-fail ja joonistele dgn-fail) kehtestamiseks.

6.4 Lisada detailplaneeringule planeeringu vastuvõtmiseks eraldi lehtedel kirjanurgaga situatsiooniskeem ja põhijoonis A4 formaadis ning kehtestamiseks mõlemad joonised kahes eksemplaris ning eraldi volditud lehe detailplaneeringu põhijoonis.

6.5 Detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.

7. Detailplaneeringu kehtestamiseks vajalike kooskõlastuste loetelu:

7.1 Kristiine Linnaosa Valitsus;

7.2 Kristiine Linnaosa Halduskogu;

7.3 Tallinna Tervisekaitsetalitus;

7.4 Tallinna Tuletõrje- ja Päästeamet;

7.5 Tallinna Kommunaalamet;

7.6 Tallinna Kultuuriväärtuste Amet;

7.7 planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad.

8. Detailplaneeringu lähteülesande juurde kuuluvad materjalid:

8.1 situatsiooniskeem;

8.2 planeeritava ala skeem M 1:2000;

8.3 nõuded detailplaneeringu vormistamiseks (ainult tellija eksemplaris);

8.4 E. Kaunismäe taotlus detailplaneeringu algatamiseks;

8.5 volikiri;

8.6 väljavõte Tondi tn 42 krundi plaanist M 1:500;

8.7 Tondi tn 42 Sprincktali suvemõisa muinsuskaitse eritingimused (koostaja Osühing Vana Tallinn);

8.8 lähteülesande kooskõlastused:

8.8.1 Kristiine Linnaosa Valitsuse kiri 24.03.2003 nr 1-10/03/135;

8.8.2 Kristiine Linnaosa Halduskogu otsus 18.03.2003 nr 19;

8.8.3 Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kiri 28.02.2003 nr 5-3/03/124;

8.8.4 väljavõte Tallinna Linnavolikogu linnamajanduskomisjoni koosoleku protokollist 24.04.2003 nr 9.

9. Detailplaneeringu lähteülesanne kehtib kaks aastat arvates käesoleva korralduse jõustumisest.

Toomas Sepp
Linnasekretär