

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

1. märts 2004 nr 431-k

Külvi tn 8 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine

Võttes aluseks Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Planeerimisseaduse § 10 lg 5 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2, 4, 10 ja 11

1. Algatada Külvi tn 8 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Planeeritava maa#8209;ala suurus on 0,2 ha. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu jagamine ja uuele moodustatavale krundile üksikelamu ehitamine; ehitusõiguse määramine, krundipiiride täpsustamine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

2. Kinnitada Külvi tn 8 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne nr 1686 vastavalt lisale.

3. Säätva Arengu ja Planeerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Endla tn 10a, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Edgar Savisaar
Linnapea Toomas Sepp
Linnasekretär

KINNITATUD

Tallinna Linnavalitsuse

1. märtsi 2004

korraldusega nr 431-k

LÄHTEÜLESANNE nr 1686

Külvi tn 8 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotlejad on Tiina Pille ja Arvo Palm

Planeeritava ala suurus on 0,2 ha

1. Detailplaneeringu koostamise alused:

1.1 Tiina Pille ja Arvo Palmi taotlus 13.08.2003;

1.2 Planeerimisseadus;

1.3 Tallinna linna ehitusmäärus.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

2.1 kinnistu jagamine ja uuele moodustatavale krundile üksikelamu ehitamine;

2.2 ehitusõiguse määramine, krundipiiride täpsustamine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

3.1 Tallinna üldplaneering;

3.2 Nõmme linnaosa üldplaneering (koostamisel);

3.3 Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine";

3.4 olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;

3.5 Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2010;

3.6 olemasolevad piirkonna vee- ja kanalisatsiooniskeemid;

3.7 planeeritaval alal asuvate hoonete ja tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused;

3.8 planeeritaval alal paiknevate objektide projekteerimise käigus tehtud ehitusgeoloogilised uurimistööd;

3.9 lähteülesande kooskõlastajate kirjad tingimustega:

3.9.1 Tallinna Transpordi- ja Keskkonnaameti kiri 18.12.03 nr 3-7/2210.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.1 Tallinna üldplaneeringuga on antud ala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala ehk põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid. Olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

4.2 Planeeritaval alal asub üks väikeelamu koos abihoonetega.

5. Nõuded ja tingimused detailplaneeringu koostamiseks

5.1 Geodeesia

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

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

5.2 Linnaruum

5.2.1 Esitada planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs, mis sisaldab:

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 peatuseid;

5.2.1.3 üldiseks kasutamiseks kavandatavaid ja olemasolevaid puhke- ja virgestusalasid;

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

5.2.1.5 planeeringualal asuvatele kruntidele määratud ehitusõiguse põhjendust, arvestades kontaktala hoonestuse omapära, olemasolevaid ja kujundatavaid kaugvaateid, kvartalite nurgalahenduste vajadust jms;

5.2.1.6 kavandatava hoonestuse linnaehituslikku analüüsi koos linnaruumiliste vaadetega.

5.2.2 Näidata krundi ehitusõigus, mis määratleb:

5.2.2.1 planeeritavate kruntide maa kasutamise sihtotstarbed;

5.2.2.2 hoonete suurima lubatud arvu krundil;

5.2.2.3 hoonete suurima lubatud ehitusaluse pinna, näidates võimaliku hoonestusala täpse paiknemise krundil ning lähtudes antud kvartalile iseloomulikust hoonestuse suuruselt ja rütmist;

5.2.2.4 ehitiste suurima kõrguse meetrites, sidudes selle absoluutse kõrgusega ning tagades naaberkruntide normatiivsed valgustustingimused. Planeeritavate ehitiste kõrgus ei tohi ületada antud kvartali olemasoleva hoonestuse kõrgust;

5.2.3 Määrata ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded, mis sisaldavad:

5.2.3.1 planeeritavale alale linnaehituslikult sobiva arhitektuurse iseloomu ja eripära kujundamise nõudeid;

5.2.3.2 kohustuslikku ehitusjoont krundi tänavapoolses osas, arvestades olemasolevate ehitusloa alusel püstitatud hoonetega ning varemkehtestatud detailplaneeringutega;

5.2.3.3 ehitistevahelisi kujasid vastavalt normatiivdokumentidele;

5.2.3.4 uusehitiste püstitamise võimalust ning hoonete stiili-, mahulisi- ja asukohanõudeid;

5.2.3.5 arhitektuursete piirangutena hoonete katusetüüpe ja kaldeid, akende ja uste tüüpe ning välisviimistluses kasutatavate materjalide loetelu, keelates imiteerivate materjalide kasutamise välisviimistluses;

5.2.3.6 piirete asukohti, tüüpe ja kõrgusi.

5.2.3.7 Esitada haljastuse ideelahendus, näidates olemasoleva ja projekteeritava haljastuse.

5.2.4 Esitada ettepanekud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmiseks.

5.3 Keskkonnakaitse

5.3.1 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

5.3.2 Koostada planeeringuala keskkonnaseisundi ülevaade. Ülevaatest tuleneva vajaduse korral teostada reostusuuringud või määrata reostusuuringute koostamise vajadus ehitusprojekti mahus.

5.3.3 Koostada planeeringuala haljastuse ülevaade. Ülevaatest tuleneva vajaduse korral koostada dendroloogiline inventariseerimine või määrata dendroloogilise inventariseerimise vajadus ehitusprojekti mahus. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda keskkonnastrateegia põhimõtetest ning väärtusliku haljastuse säilitamise ja kasvutingimuste tagamise nõudest. Anda linnaruumi terviklikkust taotlev heakorrastuse ja haljastuse põhimõtteline lahendus, mis arvestab Tallinna rohevõrgustikuga (kui asub läheduses), tagades selle säilimise ja täiendamise.

5.3.4 Tagada planeeritavale alale jäävatele puurkaevudele (kui neid on) nõuetekohane sanitaarkaitseala, tähistades tamponitavad puurkaevud eraldi tingmäärgiga. Olemasolevad kogumis- ja imbkaevud näidata likvideeritavatena.

5.3.5 Määrata soojavarustuse põhimõtted, arvestades kaugkütteseaduse alusel moodustatud kaugküttepiirkondade paiknemisega ja hinnates valitud kütteallikate ja teiste saasteallikate koostõju keskkonnale. Planeeritavate lokaalkatlamajade keskkonnamõju hindamisel esitada saastearvutus.

5.3.6 Määrata tekkivate jäätmete käitlemise põhimõtted. Vajadusel lahendada taaskasutatavate jäätmete kogumine liikide kaupa, soovitatavalt hoonete mahus või jäätmemajades. Üksikelamute planeeringualal näha ette maa-alad ühiskasutusega kogumismahutite paigaldamiseks.

5.3.7 Hinnata olemasolevate eluhoonete insulatsioonitingimuste muutumist tulenevalt planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest.

5.4 Liikluskorraldus

5.4.1 Esitada piirkonda teenindava liikluskorralduse ettepanek, arvestades Eesti Standardis EVS 843:2003 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

5.4.2 Parkimine lahendada eelistatavalt oma krundil. Juhul kui see pole võimalik, lahendada parkimine planeeringuala kontaktvööndis asuvates olemasolevates parklates. Korterelamute planeerimisel näha ette soovitatavalt vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

5.4.3 Määrata tänavate kaitsevöönd.

5.4.4 Näidata kruntidelt väljasõitude soovitatavad asukohad, vajadusel määratledes krundi osad, kuhu on keelatud väljasõite rajada.

5.5 Tehnovõrgud

5.5.1 Määrata tehnovõrkude ja rajatiste asukohad vastavalt tehnovõrkude valdaja väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

5.5.2 Tehnovõrgud kavandada reeglina tänava maa-alale, määrates vajadusel torustike asukohad tänava põiklõikes.

5.5.3 Määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademete-, dreenaß- ja transiitvee ärajuhtimise eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguva vee hulga suurenemise.

5.5.4 Esitada planeeringualalt välja jäävate, kuid seda teenindavate tehnovõrkude skeem kuni eelvooluni või ühenduskohani olemasoleva tehnovõrguga kooskõlastatult krundivaldajaga, kelle krunte läbivad planeeritud tehnovõrgud.

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 tehovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehovõrkude koondplaanile.

6. Vormistamine

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

6.2 Esitada detailplaneering koos nõutavate kooskõlastustega Tallinna Säätva 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.

6.3 Esitada kavandatava hoonestuse linnaehituslik mahuline analüüs koos linnaruumiliste vaadetega (tänavalaotised ning lõiked, mis esitavad võrdluse projekteeritava hoonestuse lahendust mõjutavate tähtsamate naaber- ja lähipiirkonna hoonete ehitusmahtudega ning arhitektuurse lahendusega jms).

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

6.5 Esitada eraldi joonis (soovitavalt A3 formaadis), planeeringualale jäävate kruntide piiridega ning tabeliga, milles on kajastatud kruntide aadressid (detailplaneeringuga moodustatavatele kruntidele määrata uued aadressid) ja maa sihtotstarbed katastriüksuste liikide kaupa.

6.6 Esitada vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.

7. Detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikud kooskõlastused:

7.1 Nõmme Linnaosa Valitsus;

7.2 Nõmme Halduskogu;

7.3 Tallinna Tervisekaitsetalitus;

7.4 Tallinna Tuletõrje- ja Päästeamet;

7.5 Tallinna Kommunaalamet;

7.6 Tallinna Transpordi- ja Keskkonnaamet;

7.7 planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad;

7.8 planeeringualasse jäävate kinnisasjade omanikud, kelle senist maakasutust või ehitusõigust detailplaneeringuga muudetakse.

8. Detailplaneeringu juurde kuuluvad materjalid:

8.1 situatsiooniskeem;

8.2 planeeritava ala skeem M 1:2000;

8.3 nõuded detailplaneeringu vormistamiseks (ainult projekterija eksemplaris);

8.4 taotlus detailplaneeringu algatamiseks;

8.5 lähteülesande kooskõlastajate kirjad:

8.5.1 Nõmme Linnaosa Valitsuse kiri 15.12.2003 nr 1-5/1532 ;

8.5.2 Nõmme Linnaosa Halduskogu otsus 10.12.2003 nr 49;

8.5.3 Tallinna Transpordi- ja Keskkonnaameti kiri 18.12.03 nr 3-7/2210.

9. Detailplaneeringu lähteülesanne kehtib kolm aastat, arvates linnavalitsuse vastava korralduse teatavakstegemisest.

Toomas Sepp

Linnasekretär