

## Hinnang Vana-Kalamaja 48/ Suur-Patarei 27 detailplaneeringu (DP) eskiisile

[DP eskiis on koostatud OÜ R-Konsult poolt 08.04.2011., autorid Irina Raud ja Tarmo Õkva.]

### Üldist:

Allakirjutanud on tutvunud DP eskiisi põhijoonisega ning hinnang põhineb nende arusaamal hea elukeskonna kujundamisest. Hinnangu kriteeriumiks on arhitekti profession, mitte tehnilised, majanduslikud, poliitilised ega muud sarnased aspektid.

Allakirjutanud elavad ja(või) töötavad Kalamaja ning Pelgulinna asumites. Seetõttu tunneme tavakodanikust suuremat huvi kõnealuse planeeringuala vastu – kujundab see ju oma arhitektuurse olemuse kaudu omal moel ka Kalamaja kui tervikasumi nägu.

### Hinnangu alused:

Kalamaja miljööväertuslikule alale on koostatud 2005 aastal ehitusmäärus, mis tõsi küll, on praegu eelnõu staadiumis ja seega soovituslik mitte kohustuslik. Samas on selles määruses läbi töötatud piirkonna hoonestuspõhimõtted, mis sobivad Kalamaja miljööga. Oleme üldjoontes nende põhimõtetelega päri ja soovime, et neid järgitaks. Vastasel korral, tehes hoonestamisel põhjendamatuid erandeid, kujunevad need pretsedentideks ja määrus kaotab oma jõu ja mõtte.

Osa Kalamaja piirkondades käsitleb eelnimetatud ehitusmäärus ehituspõhimõtteid põgusalt – olemasolevat olukorda tsiteerivalt. Ka krundil Vana-Kalamaja 48/ Suur-Patarei 27 on see nii. Seega oleks mingid erisused määrusest selle krundi puhul allakirjutanute arvates põhjendatud, arvestades siiski kehtestatud ehituspõhimõtteid tervikuna.

(Kalamaja Ehitusmääruse need punktid, mis puudutavad kõnealuse DP koostamist, on toodud tutvumiseks allpool väljavõttena)

### Hinnang DP-ga kavandatavale ehitusmahule:

- 

#### Hoonestustihedus:

Hoonestustihedus K (maapealne brutopind/krundi pind) on iseloomulik näitaja arhitektuurse mahu suuruse kohta võrrelduna krundi suurusega. Korterelamute ja büroohonete puhul on selle suurusega korrelatsioonis ka krundil tegelikult viibivate inimeste arv. Kalamaja väljakujunenud piirkonnas enamjaolt jääb K väärtus alla 1,0. Vaadeldava planeeringuala lähikonnas on see maksimaalselt 1,3 (Suur-Patarei 25 ja Vana-Kalamaja 46).

Esitatud DP eskiisis on pakutud hoonestustiheduseks 1,6, mis on selgelt liiga suur antud piirkonna kohta.

- 

#### Hoonestuse kõrgus:

Suur-Patarei tänava äärse hoonestuse kõrguse määravad ära kaks korterelamut, („hruutovkad“ nr 23 ja 25) , mis oma mastaabilt on niigi ülearu suured Kalamaja miljööga võrreldes. Lisaks on majale nr 25 ehitatud 90-ndatel peale lisakorrus, mis väljub lähiala mastaabist veelgi.

Esitatud DP eskiisis on pakutud Suur-Patarei tänava poolseks hoonestuse maksimaalseks kõrgusmärgiks 27,2m abs., mis ületab maja nr. 25 räästakõrguse (25,8m abs.) 1,4 meetriga, mida on selgelt liiga palju.

Vana-Kalamaja tänava poolt on DP eskiisis ette nähtud hoone maksimaalseks kõrguseks 24,5m abs. (12m maapinnast). Korruselisus (3) üldjoontes vastab Vana-Kalamaja tänavaäärse hoonestuse kõrgusele, kõrgus 12m maapinnast on aga ülepakutud. Kolm korrust ilma kõrge soklita, mis on sellele tänavafrondile kohane, on tunduvalt madalam.

- **Hoonestuse korruselisus:**

Suur-Patarei tänaval on lähipiirkonnas hoonestuse korruselisuseks kaks kuni neli. Ainuke hoone, mis sellest erineb, on eelnimetatud maja nr 25 oma 5 korrusega.

DP eskiisis on pakutud hoone maksimaalseks korruselisuseks Suur-Patarei tänava ääres 5 maapealset ja 1 maa-alune korrus, kusjuures tänu tõusvale reljeefile on ka maa-alune korrus kohati pea tervikkõrguses maa peal. 6 korrust on nimetatud piirkonnas selgelt liiga palju.

Vana-Kalamaja tänava poolt on DP eskiisis ette nähtud hoone maksimaalseks korruselisuseks kolm, mis üldjoontes vastab Vana-Kalamaja tänava äärse hoonestuse kõrgusele.

- **Parkimine:**

Hoonetele on eskiisi järgi ette nähtud kokku 19 parklakohta, mis vastab korterite arvu järgi normile.

- **Korterite suurus:**

Hoonetesse kavandatud eskiisi järgi 17 korterit, mis teeb ühe korteri kohta maapealsest brutopinnast  $2700 / 17 = 158\text{m}^2$ . Kui redutseerida see korteri netopinnaks, tuleb keskmiseks korteri suuruseks  $u\ 158 \times 0,75 = 118\text{ m}^2$ . Ehk tegemist on suhteliselt suurte korteritega, mis eeldatavalt kasutavad keskmiselt rohkem kui üht autot korteri kohta. Nimetatud asjaolu põhjustab tõenäoliselt sarnase ülekoormuse parkimises, mida võib näha Suur-Patarei tänava teises otsas.

### **Ettepanekud DP eskiisi hoonestuskava muutmiseks:**

- **Viia krundi hoonestustihedus piirkonnale sobivatesse piiridesse, ehk  $K \leq 1,3$  (see teeb maksimaalseks maapealseks brutopinnaks 2207 m<sup>2</sup>);**

- **Viia Suur-Patarei tänava poolne hoonestuse kõrgus vastavusse tänava muu hoonestusega. Mõistlikuks orientiiriks oleks tänavaäärse räästa- või parapetikõrgus sama, mis majal nr. 23 ehk u 21,5m abs. Katuseharja kõrgus võiks olla sellest 1-2 meetrit kõrgem. Maja nr. 25 pealeehituse kõrgust ei tule võtta kui piirkonna loomulikku mastaapi, vaid kui kahetsusväärset erijuhtumit – selle kõrgusest ei saa lähtuda uue hoonestuse kavandamisel.**

- **Vana-Kalamaja tänava ääres võiks jätkuda sama räästakõrgus 21,5m abs. Räästa suhteline kõrgus tänavapinnast oleks seejuures  $21,5 - 12,4 = 9,1\text{m}$ . See võimaldaks teha ilma**

soklikorruseta kolm elukorrust. Harjakõrgus võiks ulatuda 1-2 meetrit räästast kõrgemale.

- Eelnevast tulenevalt tuleks korrigeerida korruselisust Suur-Patarei tänava poolset ehitusmahul. See tuleks 3,5 maapealset ja üks soklikorru (mis ühes hoone otsas oleks sisuliselt maapealne korru).
- Juhul, kui pakutud kõrgusepiirangutega hoonemahtude kujul kujuneb krundi hoonestustihedus oluliselt alla väärtuse 1,3, tuleks kaaluda 2-korruselise hoovimaja planeerimist - see võiks plopeeruda Vana-Kalamaja 46 tagumise tulemüüri. Krundi täisehitusprotsent seega suureneks, kuid see oleks eelistatum variant ebamastaapsele kõrgusele. Hoovimaja lisamine oleks ühtlasi kooskõlas miljööväärtusala hoonestustavaga.
- Hoone esimene korru peaks paiknema tänava tasapinnas ja olema reserveeritud äripindadele. Arvestades brutopinna jagunemist korru vahel, võiks planeeringujärgne äripinna osakaal olla 10-30% hoone maapealsest brutopinnast. Oluline on tagada paindlikkus, et vajadusel oleks võimalik äripinda suurendada või vähendada.
- Planeeringulahenduse mahuliseks näitlikustamiseks tuleks DP eskiisi koosseisus esitada planeeritavate ehitusmahtude makett koos lähiala hoonestusega.
- Kuna tegemist on linnaehituslikult olulisel kohal paiknevate hoonetega kultuurikilomeetri kõrval, tuleks kvaliteetse arhitektuurse terviklahenduse saamiseks korraldada arhitektuurivõistlus.
- Tulenevalt hoonemahu vähenemisest on pakutud parkimiskohtade arv (19) piisav.

Haljastuse ja parkimise lahendus krundil on üldjoontes sobilik. Parkimistasandite kõrgused võivad vajada korrigeerimist tulenevalt hoonestuskava muudatustest.

Arhitekt ..... Indrek Saarepera

Arhitekt ..... Jaan Tiidemann

Arhitekt ..... Ülo Peil

Arhitekt ..... Reio Avaste

Arhitekt ..... Toomas Paaver

Maastikuarhitekt-planeerija..... Kristel Ratassepp

Arhitekt ..... Siiri Vallner

Arhitekt ..... Kaire Nõmm

Arhitekt ..... Lembit-Kaur Stöör

Arhitekt-ajakirjanik..... Margit Mutso

## Lisa: Väljavõte Kalamaja ehitusmäärusest

TALLINNA LINNAVOLIKOGU MÄÄRUS

EELNÕU

Tallinn detsember 2005

nr 07 .12. 2005

### **Kalamaja ehitusmäärus**

Määrus kehtestatakse Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 29, Planeerimisseaduse § 5 p 1, Ehitusseaduse § 19 lg 4 p 4 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 3 lg 1 p 1 ja § 7 alusel.

-----

#### **34. jagu**

##### **Kalamaja 32. kvartali tingimused**

###### **§ 207. Ehitusjoon**

Olemasolev ehitusjoon säilitada.

###### **§ 208. Kruntidele rajatavate ehitiste kasutusotstarbed**

Kruntidele võib rajada elamuid ning elamutega integreeritud väiketeenindust, kaubandusettevõtteid, töökodasid.

###### **§ 209. Hoonete arv krundil**

- (1) Alla 1 500 m<sup>2</sup> suurusega krundile on lubatud rajada 1 põhihoone.
- (2) Üle 1 500 m<sup>2</sup> suurusega krundile on lubatud rajada 2 põhihoonet.
- (3) Abihooneid on lubatud igale krundile rajada maksimaalselt 1.

###### **§ 210. Kruntide näitajad**

- (1) Uushoonestuse puhul on lubatud kruntide maksimaalseks täisehituse protsendiks 30. Kui olemasolev protsent on suurem, siis see säilib.
- (2) Ühe põhihoone hoonealune pind ei tohi olla suurem kui 250 m<sup>2</sup>.
- (3) Erandina on lubatud nurgakruntide täisehituse protsendi suurendamine 5 % võrra.

###### **§ 211. Ehitustingimused**

- (1) Arvestada § 13 välja toodud tingimustega.
- (2) Põhihoone maksimaalne kõrgus 12,0 m, sh 2 täiskorrust



välisvaatlusel „väärtusetu“ hinnangu saanud hoonetest võivad siiski olla ehitusajalooliselt väärtuslike konstruktsioonidega. Väärtusetud hooned võib asendada miljöösse sobiva uue hoonega.

(7) Käesolev ehitismäärus ei reguleeri määrusega miljööst erinevaks uuemaks ehitiseks hinnatud hoonete ehitustingimusi. Nende hoonete tingimused antakse projekteerimistingimustega.

(8) Miljööväärtusega hoonestusalal ehitades, restaureerides ja remontides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka miljööväärtusliku ala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust. Miljööväärtusliku ala uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Tuleb vältida liigendamata hoonemahte ja hoonete suuri mahulisi erinevusi. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, s.t hoonete ehitusjoont, mahtu, hoonealust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust. Määravad on ka muinsuskaitse ja keskkonnakaitse eritingimused või kaitse eeskirjad. Tuleb leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel.

-----