

## DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1.	Detailplaneeringu algatamise taotlus blanketil	DP LÜ 797-2001 reg 28.05.2001
2.	TLPA algatuskiri	Nr, kuupäev
3.	Planeeringuala ja kontaktvõõndi piiride skeem	
4.	Eskiislahenduse koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	Dokumendi nimetus -Tallinna Maa-Ameti kiri lähteülesande kooskõlastamiseks 25.09.2001 nr 4-13/4971 -Põhja-Tallinna Halduskogu otsus lähteülesande kooskõlastamiseks 25.09.2001 nr 146 - Põhja-Tallinna Valitsuse kiri lähteülesande kooskõlastamiseks 03.10.2001 nr 1-12/1208 -TLV Linnamajanduskomisjoni koosoleku protokoll 08.11.2001 nr 22
5.	Detailplaneeringu algatamise otsus	Algatamsie korraldus nr 155-k 16.01.2002 Lähteülesanne nr 797
6.	Detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmise leping	DP-18-02, 28.01.2002
7.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta	Eesti Päevaleht 22.01.2002
8.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	Postimees 11.01.2003 Postimees 10.08.2006
9.	Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll	13.01.2003 kell 12.00, kell 14.00 registreerimisleht 13.01.2003 17.08.2006 kell 9.00
10	Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	Dokumendi nimetus -Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 09.08.2005 nr 4-3/3076 -Palm-E Arhitektbüroo OÜ kiri koos lisaga
11	Maavanema otsus teiste kooskõlastuste vajaduse kohta	Kirja nr, kuupäev
12	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	LV korralduse nr, kuupäev
13	Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
14	Tähtkiri detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
15	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
16	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
17	Ettepanekud ja vastuväited koos vastustega	Kirja nr, kuupäev
18	Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	Kuupäev, protokoll nr
19	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest	Ajalehe nimi, kuupäev
20	Maavanema heakskiit detailplaneeringule	Kirja nr, kuupäev
21	Detailplaneeringukohaste teede, rajatiste ja tehovõrkude väljaehitamise leping	Nr, kuupäev
22	Linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	Volikogu otsuse nr, kuupäev
23	Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest	Ajalehe nimi, kuupäev
24	Tähtkiri teatega detailplaneeringu kehtestamisest	

## **SELETUSKIRI**

### **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU**

- Tallinna linna ehitusmäärus
- Tallinna LV 16.juuni 2004.a. määrus nr.61
- Tallinna linna üldplaneering
- Tallinna Linnavalitsuse korraldus nr.155-k 16.jaanuar 2002 – Vana-Kalamaja tn 28b ja 30, Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine.

### **2. LÄHTEDOKUMENDID**

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering
- Tallinna Kalamaja asumi ehitusmäärus
- Tallinna Linnavolikogu 3.märtsi 2005 määrusega nr 17 kinnitatud Haljastuse arengukava
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 – 2014
- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering 26. jaanuar 2006 nr 8 - koostamisel
- Tallinna Linnavolikogu 2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”
- Tallinna Linnavalitsuse 3.mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud ``Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord``
- Tallinna Keskkonnastrateegia aastani 2010
- Tallinna Linnavolikogu 08. märtsi 2007 määrusega nr 6 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri.
- Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2006 otsusega nr 72 algatatud ja käesoleval ajal koostatav teemaplaneering "Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine".
- Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 "Puu raie- ja hooldusloikusloa andmise tingimused ja kord"
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 algatatud ja käesoleval ajal koostamisel olev teemaplaneering "Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed "
- Tallinna Linnavolikogu 24 märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud ja käesoleval ajal koostamisel olev teemaplaneering "Tallinna rohealad"
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr 158895 13.03.09
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 19.03.09 PR/0911011-1
- Aktsiaselts KH Energia-Konsult tehnilised tingimused 18.03.2009 nr 09/168
- Aktsiaselts Eesti Gaas tehnilised tingimused 03.03.2009 nr 5-1/61
- Elion Ettevõtte Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 9792968 26.03.2009
- Tallinna Keskkonnastrateegia aastani 2010

### **3. TEHTUD UURINGUD**

- Throne OÜ koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega m 1:500, töö nr. G09105, 09.03.2009.a.
- Dendroloogiline inventuur – koostas dendroloog Olev Abner 18.04.2009 - VT: LISAD(seletuskirja lõpus).
- Naaberelamute insulatsioonianalüüs – koostas OÜ FASSAADIPROJEKT, arhitekt Peep Soopere 7-07.05.2009, töö nr.01/09 - VT: LISAD(seletuskirja lõpus).
- Radoonitõrjekeskus – radoonitaseme määramine maapinnas ning radoonitõrjekuse hinnang 16.09.2009 – VT: LISAD(seletuskirja lõpus).

### **4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE**

Käesolev detailplaneeringu on koostatud Sado Ehituse Osahüing tellimusel. Sado Ehituse Osahüing on ka Vana-Kalamaja tn 28b kinnistu omanik, kes taotles detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusega: Vana-Kalamaja tn 30 ja Jahu tn 7d vahelise maa-ala enampakkumisega erastamine ning nimetatud maa-ala liitmine Vana-Kalamaja tn 28b kinnistuga.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna LV 16.juuni 2004.a. määrusele nr.61

Planeeringu koostamise eesmärk vastavalt Tallinna Linnavalitsuse korraldusele 16.jaanuar 2002nr.155-k:

Vana-Kalamaja tn 28b ja 30 ning Jahu tn 7d kinnistute vahelise hoonestamata maa enampakkumisega erastamine ja liitmine naaberkiinnistuga ning seoses sellega uue krundi moodustamine ja planeeringuala kruntidele ehitusõiguse ulatuse määramine; Vana-Kalamaja tn 28b ning Jahu tn 7b ja 7d kinnistute piiride ning ehitusõiguse täpsustamine, heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneering ei vasta detailplaneeringu algatamise korraldusele, detailplaneeringu koostamise eesmärk on muutunud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgi muutmise põhjendus:

Detailplaneeringut on menetletud 8 aastat. Selle aja jooksul on toimunud muudatusi planeeringuala hoonestamata maa-ala osas ( 2007.a. on krunditud ja kinnistusregistrisse kantud kaks maaüksust: Vana-Kalamaja tn 31//Suur-Laagri 2 (kinnistu omanik on Eesti Vabariik) ja Jahu tn 9. See omakorda on tinginud detailplaneeringu lahenduse korrigeerimist ja koostamise eesmärgi muutmist.

Võrreldes algatamise otsusega on detailplaneeringu koostamise eesmärk muudetud.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on määrata ehitusõigus ja kruntide kasutamistingimused:

- Vana-Kalamaja tn 31//Suur-Laagri tn 2 kinnistule kahe(2+katusekorrus)mitme korteriga ja äriruumidega elamu ning ühe alajaama rajamiseks.
- Vana-Kalamaja tn 28b kinnistule kahe(kuni 3 korrust) mitme korteri ja äriruumidega elamu rajamiseks
- Jahu tn 9 kinnistule(2+katusekorrus) mitme korteriga elamu rajamiseks
- Vana-Kalamaja 30//Jahu tn 11 kinnistule(2+katusekorrus) mitme korteriga elamu rajamiseks.
- Jahu tn 7b kinnistul olemasoleva elamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks, vähendatakse korterite arvu.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduses on arvestatud teemaplaneeringuga "Tallinna rohealad", mille järgi on planeeringuala välisruumi tüüp aedlinn, haljastust vähemalt 30%. Vastavalt Tallinna Kultuuriväärtuste nõudele, on uushoonestuse maksimaalses harja kõrguses ja maksimaalses räästa kõrguses lähtutud olemasolevast naaberhoonestusest. Detailplaneering vastab Kalamaja ehitusmäärusele.

**Detailplaneeringu lahendus on muutunud. Algselt koostas detailplaneeringut Palm-E Arhitektuuribüroo(reg.nr EP10782357-0001) – VT. leht pöördel detailplaneeringu hoonestus ja krundijaotusplaan(välja antud 05.09.2008).**

- Palm-E Arhitektuuribüroo poolt koostatud detailplaneering ei täitnud Kalamaja ehitusmääruse tingimusi.
- Arvestatud ei olnud teemaplaneeringuga "Tallinna rohealad", mille järgi on planeeringuala välisruumi tüüp aedlinn, haljastust vähemalt 30%, sellega seoses puudus kooskõlastus Tallinna Keskkonnaametilt. Olev, hinnaline haljastus, oli planeeringu lahenduses määratud likvideeritavaks või jäi kõvakattega platside alla.
- Puudus kooskõlastus Tallinna Transpordiametilt – parkimiskohtade arv ei olnud vastavuses kehtivate parkimisnormatiiviga. Kuna parkimine oli suures osas kavandatud keldrikorrusele, tekkisid kruntidele pikad allasõidud, millised ei ole omased piirkonnale, lõhuvad kruntide õueala ja kitsendavad kruntide kasutamist.
- Puudusid laste mänguväljakud.

Antud detailplaneeringu lahendus on arvestanud kõigi eelpool nimetatud puudustega, andnud lahenduse ja detailplaneering on kooskõlastatud asjaomastes ametkondades.

## 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSE SEOSTE ANALÜÜS

### 5.1 Üldandmed

Planeeritav ala, suurusega 0,5ha, paikneb Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas Kalamaja elumupiirkonnas, mis asub kesklinna vahetus läheduses ja kus enamasti asuvad arhitektuuriväärtuslikud puithooned. Ala paikneb Jahu tänava, Vana-Kalamaja tänava ja Suur-Laagri tänava vahelisel alal ning Kalamaja ehitismääruse kvartalis nr 30 ja 27.

Kalamaja asumi tähtsamaks väärtuseks tuleb lugeda suures osas säilinud tänavavõrku ja kinnistustruktuuri.

Planeeritava ala suurus on 0,5 ha. Planeeritaval alal on kõik(6 tk) krundid kinnistusse kantud. Vana-Kalamaja tn 28b ja Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistud on hoonestamata.

### MAAKASUTUSTE LOETELU

Krunt nr.	Krundi aadress	Valdaja	Maakasutuse senine sihtotstarve	krundi pind m <sup>2</sup>	Katastriüksus	Kehtivad koormatud ja kitsendused
1	Vana-Kalamaja tn 31/ Suur-Laagri tn 2	Eesti Vabariik	Elamumaa 80%/Ärimaa 20%	1520	78408:801:0125	-
2	Vana-Kalamaja tn 30/ Jahu tn 11	Marina Tšetško (isikukood: 45706250242)	Elamumaa 100%	1067	78408:801:1340	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Osäühing Jaotusvõrk kasuks
3	Jahu tn 9	Raivo Raudsepp (isikukood: 35212164711)	Elamumaa 100%	456	78408:801:0040	-
4	Jahu tn 7b	Wouter Jurgen Koelemeijer (sünniaeg 21.09.1967)	Elamumaa 100%	394	78408:801:2380	
5	Jahu tn 7d	Marina Savola(isikukood: 45602210366)	Elamumaa 100%	541	78408:801:2370	
6	Vana-Kalamaja tn 28b	Sado Ehituse Osäühing	Elamumaa 100%	1096	78408:801:4330	

VT: LISAD(seletuskirja lõpus):

- nr 1 - kinnistusregistri väljavõtted(8 lehte)

Kinnistu nimetus	Vana-Kalamaja tn 30 /Suur-Laagri tn 2	Vana-Kalamaja tn 30 /Jahu tn 11	Jahu tn 9	Jahu tn 7b	Jahu tn 7d	Vana-Kalamaja tn 28b
Planeeritava ala kinnistu	78408:801:0125 reg.nr 23095901	78408:801:1340 reg.nr 1113801	78408:801:0040 reg.nr 17728101	78408:801:2380 reg.nr 1992301	78408:801:2370 reg.nr 1992501	78408:801:4330 reg.nr 5125801
Planeeritaval alal olevad hooned	1 õigusliku aluseta ehitis - metallkuur	1 hoone -olemasolev korterelamu	hoonestamata	1 hoone – olemasolev korterelamu	2 hoonet – olemasolev üksikelamu ja abihoone	hoonestamata
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Juurdepääs nii Vana-Kalamaja tänavalt kui ka Suur-Laagri tänavalt(kinnistul olemasolev parkla)	Juurdepääs Jahu tänavalt	Juurdepääs Jahu tänavalt	Juurdepääs Jahu tänavalt	Juurdepääs Jahu tänavalt	Juurdepääs Vana-Kalamaja tänavalt
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Planeeringuala on Suur-Laagri ja Vana-Kalamaja tänava ääres, kus tehnotrassidest paiknevad vesi, kanalisatsioon, side, elekter ja gaas. Kinnistut läbivad tänavavalgustus ja krundi nurgast elektrikaabel.	Planeeringuala on Jahu ja Vana-Kalamaja tänava ääres, kus tehnotrassidest paiknevad vesi, kanalisatsioon, side, elekter ja gaas. Kinnistut ei läbi trassid.	Planeeringuala asub Jahu tänava ääres, kus tehnotrassidest paiknevad vesi, kanalisatsioon, side, elekter ja gaas. Kinnistut ei läbi trassid.	Planeeringuala asub Jahu tänava ääres, kus tehnotrassidest paiknevad vesi, kanalisatsioon, side, elekter ja gaas. Kinnistut läbib kanalisatsiooni trass.	Planeeringuala asub Jahu tänava ääres, kus tehnotrassidest paiknevad vesi, kanalisatsioon, side, elekter ja gaas. Kinnistut ei läbi trassid.	Planeeringuala asub Vana-Kalamaja tänava ääres, kus tehnotrassidest paiknevad vesi, kanalisatsioon, side, elekter ja gaas. Kinnistut läbib sidekaabel.

## 5.2 Looduslikud tingimused

Planeeritav ala paikneb Põhja-Tallinna linnaosas Vana-Kalamaja, Suur-Laagri ja Jahu tänava ääres. Krundi maapind on tasane, absoluutkõrgusmärgid planeeringualal jäävad vahemikku 11,76... 12,88m

## 5.3 Ülevaade hinnatud haljastusest

Haljastuse hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi 2009 a. Aprilli algul umbes 0,32 ha suurusel alal Tallinna linnas Põhja-Tallinna linnaosas Kalamaja asumis aadressidel Vana-Kalamaja tn 28b, Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2, Jahu tn 7b, 7d, 9 ja Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11. Hinnangu teostas – dendroloog Olev Abner

Haljastuse hinnanguga hinnati 43 puud:

Väärtusklassid	Taksonite arv
II väärtusklassi puid 3 tk	1. laialehine ebajasmiiin – 1tk
III väärtusklassi puid 20 tk	2. hariilik hobukastan – 4tk
IV väärtusklassi puid 13 tk	3. hariilik jalakas – 2tk
V väärtusklassi puid 7 tk	4. kuldkask – 5tk
	5. sookask – 4tk
	6. magus kirsipuu – 1tk
	7. punane leeder – 1tk
	8. beriini pappel- 1tk
	9. hariilik pimipuu – 2tk

Vana-Kalamaja tn 28b, 30, Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala DP

	10. punakas remmelgas – 2tk
	11. raagremmelgas – 1tk
	12. harilik saar – 6tk
	13. harilik sirel – 4tk
	14. hariliku sireli sort – 1tk
	15. ruaani sirel – 1tk
	16. ungari sirel – 2tk
	17. harilik vaher – 2tk
	18. aed-õunapuu – 3tk

- Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistul paikneb 5 III väärtusklassi puud ja 2 V väärtusklassi puud.
- Vana-Kalamaja tn 28b kinnistul paikneb 1 II väärtusklassi puu, 3 III väärtusklassi puud ja 1 V väärtusklassi puu.
- Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 kinnistul paikneb 3 III väärtusklassi pöösast, 3 III väärtusklassi puud, 5 IV väärtusklassi puud ja 1 V väärtusklassi puu.
- Jahu tn 9 kinnistul paikneb 2 III väärtusklassi pöösast, 4 IV väärtusklassi puud ja 2 V väärtusklassi puud.
- Jahu tn 7b kinnistul paikneb 2 III väärtusklassi puud ja 1 V klassi pöösas.
- Jahu tn 7d kinnistul paikneb 2 IV väärtusklassi puud.

Haljastuse hinnang esitatud - VT: LISAD nr 2).

VT: LISAD(seletuskirja lõpus):

- **nr 2 - Vana-Kalamaja tn 28b, 31, Suur-Laagri tn 2, Jahu tn 7b, 7d, 9 ja Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 detailplaneerimise ala puittaimestiku haljastuslik hinnang** - koostanud dendroloog O. Abner(9 lehte)
- **nr 3 - Vana-Kalamaja tn 28b, 30, Jahu tn 7b ja 7d ja lähiala radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang** –koostanud Radoonitõrjekeskus 16.09.2009(5 lehte)

## 5.4 Linnaehituslik analüüs

### 5.4.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Põhja-Tallinna linnaosas, Kalamaja asumis, miljööväärtuslikul alal, Soo tänava, Jahu tänava, Vana-Kalamaja ja Suur-Laagri tänava vahelises alas, vahetult Jahu, Vana-Kalamaja, Suur-Laagri tänava ääres. Planeeringuala jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse ja paikneb arheoloogimälestise nr 2628 alal.

Ehitusjoon on kruntide tänavapoolsel piiril – iseloomulik kalamaja asumile. Ühistranspordi liinid – trammipeatus Põhja puiesteel, bussi peatus Soo tänaval.

Tallinna linna üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamute ala, põhiliselt kahe- ja enamkorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindusettevõtted, garaaži-koperatiivid jm. Osaliselt on planeeritav ala ka miljööväärtuslik elumuala (Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistu), terviklikult säilinud miljöögä piirkond, kus uute hoonete ehitus peab järgima hoonestusstruktuuri.

Detailplaneeringuga ei muudeta Tallinna linna üldplaneeringut.

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- TLVK otsusega nr 327 5. oktoober 2000 kehtestatud Põhja pst, Suur-Patarei tn ja Jahu tn vahelise kvartaliosa detailplaneering. Planeeringuga määratud ehitusõigus 3-5 korruseliseid hoonetele, valdavalt korruselamud(EK) ja ärihooned(Ä).
- TLVK otsusega nr 202 12.juuni 2003 kehtestatud Väike-Patarei, Jahu ja Vana-Kalamaja tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering. Planeeringuga määratud ehitusõigus 3-4 korruselisele hoonetele, valdavalt korruselamud(EK) ja ärihooned(Ä). Ala sisse jää ka riigikaitse maa-ala. Täisehitus 30-69%.
- TLVK otsusega nr 1444 22.august 2007 kehtestatud Vana-Kalamaja tn 39/ Küti tn 1 kinnistu detailplaneering. Planeeringuga määratud ehitusõigus kahele 3-korruselisele hoonetele sihtotstarbega EK 100%. Täisehitus 35%

Planeeringuala kontaktvööndis on algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Tallinna Linnavalitsuse 14. mai 2003 korraldusega nr 1199-k algatatud Jahu tn 1a, 3, 3a kinnistute detailplaneering. Planeeringu koostamise eesmärk on: Jahu tn 3a kinnistule ehitusõiguse ulatuse määramine, sealhulgas sihtotstarbe muutmise tootmismaast elumumaaks, ning planeeringulale korterelamu ehitamine. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.
- Tallinna Linnavalitsuse 4.juuni 2008 korraldusega nr 1007-k algatatud Suur-Laagri tn 12 kinnistu detailplaneering. Planeeringu koostamise eesmärk on: Põhja-Tallinnas asuva Suur-Laagri tn 12 kinnistu sihtotstarbe muutmise 100% elumumaast 10% ärimaaks ja 90% elumumaaks ning ehitusõiguse määramine 2 täiskorruse, katusekorruse ja soklikorrusega 6 korteriga äripindadega korterelamu rajamiseks ning planeeritava kinnistu heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

### 5.4.2. Kontaktvööndi analüüs.

**Piirkonna olemasolev olukord:**

- monofunktsionaalne piirkond
- piirkond on hästi varustatud ühistranspordiga, mis liigub peamiselt mööda Põhja puiesteed(trammid nr 1,2) ja Soo tänavat (bussiliin nr. 3). Lähim bussipeatus asub 90m kaugusel(Peatus: Kalamaja) ja ka trammipeatus asub planeeringu alast ca.400 m kaugusel.
- autotranspordi juurdepääs planeeritavale alale on võimalik sõites Soo tänavalt Vana-Kalamaja tänavale(Soo tänav ühesuunalise liiklusega). Või siis Põhja puiesteelt Suur-Patarei tänavale ja sealt Jahu tänavale. Ühendus kesklinna ja linna teiste piirkondadega hea.
- piirkond on sotsiaalse infrastruktuuri objektidega hästi varustatud – planeeringuala kõrval Vana-Kalamaja tn 28a asub Kalamaja lasteaed. Vabriku tn 18 asub Kalamaja Põhikool, mis on planeeringu alast ca.1 km kaugusel.
- lähim virgestusala on Kalamaja kalmistupark ja vanalinna ümbritsev rohevöönd
- planeeringu ala paikneb vastavalt Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule vanalinna vaatesektoris – vaatega Katariina muulilt (VT. LISAD(seletuskirja lõpus): nr 4 - **Väljavõte Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu väärtuslike vaadete kaart(1 leht)**)
- hea ühendus tehnovõrkudega (Vana-Kalamaja ja Jahu tänaval tänaval: vesi, kanalisatsioon, gaas, side, elekter)
- elanikkonna paiknemise tihedus 51-100 in/ha
- töökohtade paiknemise tihedus 21-50 tk/ha

8/24

7/19/2011

**Piirkonnale on iseloomulikud:**

- nii äri-, tootmis-, elamu-, kui ka sotsiaalmaad.
- lahtine kui ka kinnine hoonestusviis
- hoonestus paigutatud põhiliselt Jahu, Vana-Kalamaja ja Suur-Laagri tänavate äärsetele krundi piiridele
- mitmest ajastust pärinevad hooneid (aastast 1892 kuni 2000)
- Hoonestustihedus vahemikus 0,2.....1,8 . Planeeritavate kruntide hoonestustihedused:
  - Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 0,8
  - Vana-kalamaja tn 30/Jahu tn 11 1,1
  - Jahu tn 9 0,7
  - Jahu tn 7b 1,3(ol.olukord, planeeringuga olukorda ei muudeta)
  - Jahu tn 7d 0,4(ol.olukord, planeeringuga olukorda ei muudeta)
  - Vana-Kalamaja tn 28b 0,9

- Jahu tn 7a	0,4	- Väike-Laagri tn 1	0,9
- Jahu tn 7	0,2	- Väike-Laagri tn 3	0,5
- Soo tn 26	0,4	- Suur-Laagri tn 3	0,7
- Soo tn 24	0,3	- Suur-Laagri tn 5	0,5
- Soo tn 22	0,2	- Vana-Kalamaja tn 33	0,6
- Soo tn 20	0,4	- Vana-Kalamaja tn 33a	1,0
- Soo tn 18	0,4	- Köie tn 1a	0,9
- Soo tn 16	0,3	- Köie tn 1b	1,0
- Soo tn 14a	0,4	- Köie tn 1c	1,0
- Soo tn 14	0,9	- Köie tn 1d	0,6
- Soo tn 10	0,6	- Suur-Laagri tn 10	0,5
- Soo tn 28	1,8	- Suur-Laagri tn 8	0,5
- Vana-Kalamaja tn 29	1,3	- Suur-Laagri tn 6	0,5
- Väike-Laagri tn 4	1,1	- Suur-Laagri tn 4	1,2
- Soo tn 30	1,2	- Köie tn 2	1,3
- Soo tn 32	0,8	- Vana-Kalamaja tn 32	0,3
- Jahu tn 8	0,8	- Vana-Kalamaja tn 34	1,4
- Jahu tn 10	0,9		

- hoonestus lähiumbruses Jahu, Vana-kalamaja ja Suur-laagri tänav ääres: peamiselt 2-4 korruselised viilkatusega hooned.
- Vastavalt Tallinna üldplaneeringule ja Tallinna Kalamaja asumis ehitusmäärusele on Suur-Laagri tn, Noole tn, Köie tn ja Vana-Kalamaja tn vaheline kvartal miljööväärtuslik hoonestusala – ala piiride sisse jääb ka osa planeeritavast alast Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistu. Kvartalis peamiseks hoonete välisviimistluseks puitlaudis.
- Vana-Kalamaja tänav ääres, planeeringuala lähiumbruses, paikneb 2 korruselise silikaattelistest lasteaed(esimene kasutus 1959.a)
- Jahu tänav ääres, planeeringuala lähiumbruses ja samal pool tänavat, paiknevad peamiselt miljööväärtuslikud kuni 2-korruselised hooned, välisviimistluseks puitlaudis.
- Jahu tänav ääres, planeeringu ala vastas, paiknevad miljööst erinevad hooned – kuni 4-korruselised mitme korteriga paneelaladud (esmane kasutus 1951.a) ja uuem ehitis kuni 3-korruselise hoone(Artdepoo), kasutatud välisviimistluses krohvi, plekki ja paekivi.
- madalad umbes ca 50cm kui ka veidi kõrgemaid soklid kuni 1,8m
- Planeeringu ala paikneb arheoloogiamälestise alal:

Reg. nr.	Nimi	V/K	Omaavalitsus	Adress	Vana number	Liik
2628	Asulakoht, 13.-16. saj	K	Tallinna linn	Põhja-Tallinna linnaosa, ahalli krundi läänepiiri, Põhja pst., Kopli t., Vabriku t., Valgevaset., Tööstuse t., Kalamaja kalmistu läänepiiri, viimase mõttelise pikenduse mereni ja mere vaheline ala	19-k	arheoloogiamälestis

- Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad arhitektuurimälestised:

Reg. nr.	Nimi	V/K	Omaavalitsus	Adress	Vana number	Liik
8193	P. Wiegandi masinatehase masinatehkh, 1881-1883	K	Tallinna linn	Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst. 21	965k	arhitektuurimälestis
8194	P. Wiegandi masinatehase administratiivhoone, 1881-1883	K	Tallinna linn	Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 23	965k	arhitektuurimälestis
8195	P. Wiegandi masinatehase mehaanikatöökoda, 1912. a.	K	Tallinna linn	Põhja-Tallinna linnaosa, pst 23/ Suur-Patarei t 1	965k	arhitektuurimälestis

- puidust lippaiad ja võrkaiad
- haljastus krundisiseselt

Vana-Kalamaja tn 28b, 30,Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala DP

9/24

7/19/2011

#### **5.4.3 Lähiümbruse liiklusskeem**

Lähiümbruse liikluskorralduse muutmist ei ole kavandatud. Autotranspordi juurdepääs planeeritavale alale Vana-Kalamaja, Jahu ja Suur-Laagri tänavalt.

Parkimiskohad on planeeritud krundisisesele õuealale. Vana-Kalamaja tn 28b krundil on enamus parkimiskohti planeeritud hoovimaja soklikorrusele. Kokku on kavandatud 52 parkimiskohta. Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 määratud normi alusel.

## 6. PLANEERIMISLAHENDUS

### 6.1 Linnaruum

#### 6.1.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

- Tallinna üldplaneering määrab planeeritava maa-ala korruselamute alaks, kuhu võib ehitada põhiliselt kahe- ja enamakorruselisi korterelamuid, kõiki elurajooni teenindavaid asutusi, kaubandus-teenindusettevõtteid jms. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut
- Muinsuskaitsealased piirangud: Planeeringu ala asub Kalamaja miljööväärtuslikus asumis, Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja 13.-16.saj. pärineval asukohal, arheoloogiamälestisel nr.2628. Kaevetööde tegemisel lasub kohustus tellida eeluuringud ja/või muinsuskaitsealine järevalve. Kaevetöödeks tuleb vormistada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kaevetööde luba. Tegemist on linnaliselt olulise alaga, kus on ajalooliselt välja kujunenud ühtne, kindlatele kriteeriumidele vastav hoonestus, tänavavõrk ja haljastus, mille kvalitatiivne tase väärib säilimist.
- Tallinna Kalamaja asumi ehitusmääruse võrdlus Vana-Kalamaja tn 28b, 30, jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga

ehitusmäärus		Vana-Kalamaja tn 28b, 30, jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga					
		Vana-Kalamaja tn 28b	Vana-Kalamaja tn 31/suur-Laagri tn 2	Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11	Jahu tn 9	Jahu tn 7b	Jahu tn 7d
Lubatud korruselisus	2 täiskorrust + katusekorrus (Vana-Kalamaja tn ja Jahu tn nurgal uushoonestus 3 täiskorrust)	Hoovipealane uushoonestus 3 korrust, vastavalt ehitusmäärusele. Tänavääärne 3* (2+katusekorrus).	3*(2+katusekorrus) alajaam 1 korrus	Olemasolev hoone 3*(2+katusekorrus). Uushoonestus 3*(2+katusekorrus).	Uushoonestus 3* (2+katusekorrus).	3*(2+katusekorrus)	3*(2+katusekorrus) Olemasolev säilib olukord
Ehitusjoon	Olemasolev ehitusjoon säilitada	Olemasolev ehitusjoon säilib	Olemasolev ehitusjoon säilib	Olemasolev ehitusjoon säilib	Olemasolev ehitusjoon säilib	Olemasolev ehitusjoon säilib	Olemasolev ehitusjoon säilib
Hoonete arv krundil	Alla 1000m <sup>2</sup> krunt – 1 põhihoone Üle 1000m <sup>2</sup> krunt – 2 põhihoonet	Krundi suurus 1096m <sup>2</sup> - krundil 2 põhihoonet	Krundi suurus 1520m <sup>2</sup> - krundil 2 põhihoonet + alajaam	Krundi suurus 1067m <sup>2</sup> - krundil 2 põhihoonet	Krundi suurus 456m <sup>2</sup> - krundil 1 põhihoone	Krundi suurus 394m <sup>2</sup> - krundil olemasolev säilib 1 põhihoone	Krundi suurus 541m <sup>2</sup> - krundil olemasolev säilib 1 põhihoone ja 1 abihoone
Maksimaalne hoonelune pind	Ühel põhihoonel 300 m <sup>2</sup>	2 uut hoonet: 300+114m <sup>2</sup>	2 uut hoonet: 235+215m <sup>2</sup> alajaam 15m <sup>2</sup>	Ol.ol säilitatav hoone 306m <sup>2</sup> +uus hoone 112m <sup>2</sup>	1 uus hoone:112m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	Ol.ol säilitatav hoone 138m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus maa-pinnast	Uushoonestuse puhul hoone kõrgus maksimaalselt 12m	Harja kõrgus 12m. Räästa kõrgus 8,5m- lähtudes Vana-Kalamaja tn30/Jahu tn 11 olemasoleva hoone kõrgusest (VT:joonis-tänavalaotis)	Harja kõrgus12m. Räästa kõrgus 9,2m(tulemüüri külgneval hoonel) - lähtudes Suur-Laagri tn 4 hoonestuse kõrgusest. Harja kõrgus 13,3m. Räästa kõrgus 9,7m(Vana-Kalamaja äärne hoone) – lähtudes Vana-Kalamaja tn 33 hoonestuse kõrgusest.(VT:joonis-tänavalaotis). Alajaam h= 3m	Olemasolev hoone 12,2m, räästas 8,5m. Uushoonestuse harja kõrgus 12m. Räästa kõrgus 8,5m-lähtudes Vana-Kalamaja tn30/Jahu tn 11 olemasoleva hoone kõrgusest (VT:joonis-tänavalaotis)	Harja kõrgus 12m. Räästa kõrgus 8,5m- lähtudes Vana-Kalamaja tn30/Jahu tn 11 olemasoleva hoone kõrgusest (VT:joonis-tänavalaotis)	Harja kõrgus 12m. Räästa kõrgus 7,4m- lähtudes olemasoleva Jahu tn 7b hoone räästa kõrgusest (VT:joonis-tänavalaotis)	Olemasolev(9m)
Täis-Ehituse %	Uushoonestus 35%; Olemasoleval hoonestusel säilib täisehitus%; Erandina: - Vana-Kalamaja tn 28b 40% - nurgakruntidel 35%+5%	38%	30%	40%-nurgakrunt	26%	51%-olemasolev	26%-olemasolev
Krundi haljastatud osa	Vähemalt 30% krundi suurusest	384m <sup>2</sup> haljastust = 35% haljastust	600m <sup>2</sup> haljastust = 39% haljastust	336m <sup>2</sup> haljastust = 32% haljastust	139m <sup>2</sup> haljastust = 31% haljastust	122m <sup>2</sup> haljastust = 31% haljastust	Kõik haljastus säilib, planeeringuga lahendust ei muuda

VT: LISAD(seletuskirja lõpus):

- nr 5 - Väljavõte kalamaja ehitusmäärusest(1 leht)

11/24

7/19/2011

### 6.1.2 Linnaehituslikud ideed ja üldiseid arhitektuursed nõuded

Teeseaduse alusel kohustuslik ehitusjoon on 0m kuni 1m krundi piirist, arvestades Kalamaja asumi ehitusmäärust ja nendele tänavatele tüüpilise paigutusega hoonestust.

#### Arhitektuursed nõuded:

Elamute arhitektuurne ja konstruktiivne üldlahendus peab olema lihtne ja selge, ökonoomne nii ehitamisel kui ekspluatatsioonis. Lähiala miljöö omapära säilitamiseks on elamu projekteerimiseks määratud tingimus, et lähtuda tuleb naaberhoonete räästa- ja katuseharja kõrgusest, piirkonnale iseloomulikest akende ja uste tüüpidest. Kuna kavandatud elamu asub osaliselt (Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistu) miljööväärtuslikul alal, on hoone projekteerimiseks määratud arhitektuurinõue kasutada välisviimistluses Kalamaja piirkonna miljösse sobivaid materjale:

Minimaalselt 50% fassaadipinnast puit, klaas, krohvipinnad. Avatäited puidust.

Katusekattematerjaliks võivad olla kas tumedas toonis SBS-kummibituumenkatted või valts-/sileplekk-kated, sõltuvalt katuse kaldest.

Piirdeaal Vana-Kalamaja, Suur-Laagri ja Jahu tänava ääres paigaldatakse planeeritava hoonestusega samale joonele, sissepääs tänavalt värava kaudu.

Jahu tn 9 ja Vana-Kalamaja 30/Jahu tn 11 uushoonestus lahendada samase arhitektuurse välisilmega – soovitav kasutada sama projekteerijat.

### 6.1.3 Kavandatud krundi ehitusõigus

#### ❖ Pos. nr 1 - Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2:

Planeeritaval krundil paikneb olemasolev õigusliku aluseta metallkuur, mis lammutatakse. Planeeritavale elamu- ja ärimaa (EK80/Ä20) krundile kavandatakse kaks 2-korruselise elamut + katusekorrused, millel hoone esimesel korrusel paiknevad büroopinnad.

Vastavalt Kalamaja asumi ehitusmäärusele on piirkonnale iseloomuliku hoonestuskõrguse hoidmiseks planeeritava krundi hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks määratud  $3 \times (2 + \text{katusekorrus})$ , 12m maapinnast – tulemüüri külgsuunal uushoonestusel maksimaalses kõrguses lähtuda Suur-Laagri tn 4 räästa ja katuseharja kõrgusest. Vana-Kalamaja tänava äärsel uushoonestusel maksimaalses kõrguses (13,3m) lähtuda Vana-Kalamaja tn 33 räästa ja katuseharja kõrgusest. Alajaam maksimaalne kõrgus 3m.

#### Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 krundi sihtotstarve: EK 75/ Ä 20 /The 5
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
- Suurim lubatud ehitusalune pindala (maapealsete korruste ehitusalune pind):  $235\text{m}^2 + 215\text{m}^2 + 15\text{m}^2$
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 13,3m
- Hoone korruselisus:  $3 \times (2 \text{ täiskorrust} + \text{katusekorrus})$ , alajaamal 1 korrus

#### Krundi kasutamise tingimused:

- Lubatud suurim täisehitus: 31%
- Ehitusjoon on 0,5 m krundi piirist – arvestatud naaberkiinnistutel olevate hoonete paigutusega ja Kalamaja asumi ehitusmäärusega
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast tulemüüri külgsuunal hoonestusel: 12m (abs. h=24,25 m) ja räästa kõrgus 9,2 - lähtutud Suur-Laagri tn 4 hoone räästa ja katuse harja kõrgusest. Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast vana-kalamaja tänava äärde jääval hoonestusel: 13,3m (abs. h=25,55 m) ja räästa kõrgus 9,7 - lähtutud Vana-Kalamaja tn 33 hoone räästa ja katuse harja kõrgusest.
- Hoonete arv krundil: 3
- Katuse kalle:  $15^\circ - 45^\circ$ , Vana-Kalamaja äärsel uusehitisel katusekalle sama, mis Vana-Kalamaja tn 33 olemasoleval ehitisel.
- Hoonestusviis: vahelduv

Maksimaalne korterite arv: 14 + hoonete esimestel korrustel äripinnad (kokku kuni 250m<sup>2</sup>)

#### ❖ Pos. nr 2 - Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11:

Planeeritavale elamu- ja ärimaa (EK 85/ Ä 15) krundil asub olemasolev säilitatav mitme korteriga elamu, mille soklikorrusel asub äripind. Krundile juurde kavandatakse üks (2+katusekorrus) elamu, kuhu kavandatakse ka äripind.

Vastavalt Kalamaja asumi ehitusmäärusele on piirkonnale iseloomuliku hoonestuskõrguse hoidmiseks on planeeritava krundi hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks määratud uushoonestusel 2+katusekorrus (12m maapinnast), olemasoleval hoonel 2+katusekorrus (12,2m maapinnast – olemasolev kõrgus). – kõrgused lähtuvalt Vana-Kalamaja 30/Jahu tn 11 olemasoleval hoonel räästast ja katuseharjast.

#### Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 krundi sihtotstarve: EK 85/ Ä 15
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
- Suurim lubatud ehitusalune pindala (maapealsete korruste ehitusalune pind):  $306^2$  (olemasolev) + 120 (planeeritav hoonestus)

Vana-Kalamaja tn 28b, 30, Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala DP

12/24

7/19/2011

- Hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m
- Hoone korruselisus: 2+katusekorrus olemasoleval hoonel, uushoonestusel 2+katusekorrus, lähtudes Vana-Kalamaja 30/Jahu tn 11 olemasoleva hoone kõrgusest ja korruselisusest.

Krundi kasutamise tingimused:

- Lubatud suurim täisehitus: 40%(nurgakrunt)
- Ehitusjoon on 0m krundi piirist – arvestatud naaberkinnistutel olevate hoonete paigutusega ja Kalamaja asumi ehitusmäärusega
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 12m (abs. h=24,42 m) ja räästa kõrgus 8,5 - lähtutud Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 hoone räästa ja katuse harja kõrgusest.
- Hoonete arv krundil: 2
- Katuse kalle: 15° -45°
- Hoonestusviis: vahelduv

Maksimaalne korterite arv: 12 korterit olemasoleval elamul ja 1 korter uuel hoonetusel + äripinnad olemasoleva hoone soklikorrusel ja uuel hoonestuse (kokku 160m<sup>2</sup> äripinda).

❖ **Pos nr 3 - Jahu tn 9:**

Planeeritava elamumaa (EK 100) krundile kavandatakse üks 2+katusekorrusega elamu.

Vastavalt Kalamaja asumi ehitusmäärusele on piirkonnale iseloomuliku hoonestuskõrguse hoidmiseks on planeeritava krundi hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks määratud 2+katusekorrus (12m maapinnast)- kõrgused lähtuvalt Vana-Kalamaja 30/Jahu tn 11 olemasolev hoone räästast ja katuseharjast.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Jahu tn 9 krundi sihtotstarve: EK 100
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- suurim lubatud ehitusalune pindala: 120m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m
- Hoone korruselisus: 2+katusekorrus, lähtudes Vana-Kalamaja 30/Jahu tn 11 olemasoleva hoone kõrgusest ja korruselisusest.

Krundi kasutamise tingimused:

- Lubatud suurim täisehitus: 26%
- Ehitusjoon on 0m krundi piirist – arvestatud naaberkinnistutel olevate hoonete paigutusega ja Kalamaja asumi ehitusmäärusega
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 12m (abs. h=24,42 m) ja räästa kõrgus 8,5m - lähtutud Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 hoone räästa ja katuse harja kõrgusest.
- Hoonete arv krundil: 1
- Katuse kalle: 15° -45°
- Hoonestusviis: vahelduv
- Maksimaalne korterite arv: 4

❖ **Pos nr 4 - Jahu tn 7b:**

Olemasolev elamumaa(EK100), ehitusõigus hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks. Vähendada korterite arvu.

Vastavalt Kalamaja asumi ehitusmäärusele on piirkonnale iseloomuliku hoonestuskõrguse hoidmiseks on planeeritava krundi hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks määratud 2+katusekorrus (12m maapinnast)- hoone maksimaalne kõrgused lähtuvalt Vana-Kalamaja 30/Jahu tn 11 olemasolev hoone katuseharjast. Räästa kõrgus 7,4m – vastavalt olemasoleva Jahu tn 7b elamu räästa kõrgusele.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Jahu tn 7b krundi sihtotstarve: EK 100
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1
- suurim lubatud ehitusalune pindala: 200m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m
- Hoone korruselisus: 2+katusekorrus, lähtudes Vana-Kalamaja 30/Jahu tn 11 olemasoleva hoone kõrgusest ja korruselisusest.

Krundi kasutamise tingimused:

- Lubatud suurim täisehitus: 51%
- Ehitusjoon on 0m krundi piirist – arvestatud naaberkinnistutel olevate hoonete paigutusega ja Kalamaja asumi ehitusmäärusega
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 12m (abs. h=24,42 m) - lähtutud Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 hoone katuse harja kõrgusest. Räästa kõrgus 7,4m – lähtudes olemasoleva hoone räästa kõrgusest.
- Hoonete arv krundil: 1
- Katuse kalle: 15° -45°
- Hoonestusviis: lahtine

Vana-Kalamaja tn 28b, 30,Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala DP

13/24

7/19/2011

- Maksimaalne korterite arv: elamus vähendada olemasolevate korterite arvu.

❖ **Pos nr 5 - Jahu tn 7d:**

Olemasolev olukord elamumaa(EE100), ehitusõigust ja parkimiskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.

❖ **Pos. nr 6 - Vana-Kalamaja tn 28b:**

Planeeritava elamu- ja ärimaa (EK95/Ä5) krundile kavandatakse kaks elamut, millel tänavaäärse hoone esimesel korrusel paiknevad büroopinnad. Tänaväärne uushoonetus 2+katusekorrus ja hoovipealne uushoonetus 3 täiskorrust.

Vastavalt Kalamaja asumi ehitusmäärusele on piirkonnale iseloomuliku hoonestuskõrguse hoidmiseks planeeritava krundi hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks määratud kuni 3 korrust(12m maapinnast) –hooned mitte kõrgemad kui Vana-Kalamaja30/Jahu tn 11 olemasolev hoone.

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- Vana-Kalamaja tn 28b krundi sihtotstarve: EK 90/ Ä 10
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2
- Suurim lubatud ehitusalune pindala(maapealsete korruste ehitusalune pind): 300m<sup>2</sup> +114m<sup>2</sup>
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 12 m
- Hoone korruselisus: Hoovipealsel hoonel - 3 korrust, vastavalt Kalamaja ehitusmäärusele(VT:ehitusmääruse joonist seletuskirja vahel). Tänaväärtsel hoonel – 2+katusekorrus, lähtudes Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 olemasoleva hoone kõrgusest ja korruselisusest.

Krundi kasutamise tingimused:

- Lubatud suurim täisehitus: 38%
- Ehitusjoon on 0 m krundi piirist - arvestatud naaberkinnistutel olevate hoonete paigutusega ja Kalamaja asumi ehitusmäärusega
- Lubatud suurim katuseharja kõrgus proj. maapinnast: 12m (abs. h=24,28 m) ja räästa kõrgus 8,5 - lähtutud Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 hoone räästa ja katuse harja kõrgusest.
- Hoonete arv krundil: 2
- Katuse kalle: 15° -45°
- Hoonestusviis: vahelduv
- Maksimaalne korterite arv: 10 + tänava äärsel hoonel äripind esimesel korrusel(kuni 100m<sup>2</sup>)

**Kruntide ehitusõigus ja piirangud vt. Graafiline osa joonis DP-4**

**NÄITAJAD KRUNTIDE KAUPA**

Hoonestusala pos. Nr.	Krundi aadress	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	ehitusalune pind m <sup>2</sup>	täisehituse %	Hoonestustihedus( suletud bruto/ krundi pind)	korruselisus (maks., vajadusel min.)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve (vastavalt detailplaneeringu liigile)	Maa sihtotstarve (vastavaalt katastriüksuse liigile)	sihtotstarbe osakaal % (vastavalt katastriüksuse liigile)	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastriüksuse liigile), (maapealne suletud brutopind)
1.	Vana-Kalamaja tn 31/ Suur-Laagri tn 2	1520	465	31%	0,8	3*(2+katusekorrus) / -1 Alajaam 1 korrus	3	EK Ä T	E Ä T	E75 Ä20 T5	E1010 Ä250 T15
2.	Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11	1067	426	40%	1,2	3*(2+katusekorrus) / -1	2	EK Ä	E	E85 Ä15	E1000 Ä160
3.	Jahu tn 9	456	120	26%	0,8	3*(2+katusekorrus) / -1	1	EK	E	E100	E360
4.	Jahu tn 7b	394	200	51%	1,4	3*(2+katusekorrus) / -1	1	EK	E	E100	E540
5.	Jahu tn 7d	Olemasolev olukord säilib				ehitusõigust ja parkimiskorraldust ehitusõigusega ei muudeta					
6.	Vana-Kalamaja tn 28b	1096	414	38%	1,1	Tänaväärne uusehitus - 3*(2+katusekorrus) /-1 Hoovipealne uusehitus 3 täiskorrust /-1	2	EK Ä	E Ä	E90 Ä10	E1140 Ä100

Vana-Kalamaja tn 28b, 30,Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala DP

**PIIRANGUD KRUNTIDE KAUPA**

Hoonestusala pos. nr.	krundi aadress	hoonestusviis (lahine- L, kinnine- K, vahelduv- V)	hoone lubatud suurim kõrgus meetrites	tehnilised erinõuded (minimaalne tulepüsvivuse klass)	katuse kalle °	tänav, millega katuseharja suund on paralleelne või risti	erinõuded välisviimistlusele	kaitse-eeskirjadest, põhimäärustest, kaitsekohustuste teatistest või muudest kasutamistingimustest tulenevad	servituudid ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused
1.	Vana-Kalamaja tn 31/ Suur-Laagri tn 2	tn V	12,0 (24.25 abs.h)	TP2  Alajaam TP1	15-45	Vana-Kalamaja ja Suur-Laagri tänavaga	Naturaalsed materjalid. Vähemalt 50% puitfassaadi.	-	Servituudi vajadus olevale sidekanalisatsioonile koridori laiusena 0,4 kuni 1,4m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus olevale kõrgepinge kaabelliinile koridori laiusena 0 kuni 1,0m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus planeeritavale liitumis- ja jaotuskapile kaitsetsooniga 1,0m võrguvaldaja kasuks. Servituudi vajadus planeeritavale komplektalajaamale kaitsetsooniga 2,0m võrguvaldaja kasuks.
2.	Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11	tn V	12,0 (24.42 abs.h)	Ol.ol TP3 Uus hoonestus TP2	15-45	Jahu tänavaga	Naturaalsed materjalid. Vähemalt 50% puitfassaadi.	-	
3.	Jahu tn 9	V	12,0 (24.42 abs.h)	TP2	15-45	Jahu tänavaga	Naturaalsed materjalid. Vähemalt 50% puitfassaadi.	-	Servituudi vajadus planeeritavale liitumis- ja jaotuskapile kaitsetsooniga 1,0m võrguvaldaja kasuks.
4.	Jahu tn 7b	L	12,0 (24.42 abs.h)	TP2	15-45	Jahu tänavaga	Naturaalsed materjalid. Puitfassaad ja peakivi sokkel		Servituudi vajadus juurdepääsu teele koridori laiusena kuni 1,6m pos. nr 5 kinnistu kasuks. Servituudi vajadus kanalisatsiooni torustikule koridori laiusena kuni 4m pos. nr 5 kinnistu kasuks.
5.	Jahu tn 7d			Olemasolev olukord, ehitusõigust ja parkimiskorraldust ehitusõigusega ei muudeta					Servituudi vajadus juurdepääsu teele koridori laiusena kuni 1,0m pos. nr 4 kinnistu kasuks. Servituudi vajadus sidekaablile koridori laiusena kuni 2m pos. nr 4 kinnistu kasuks.
6.	Vana-Kalamaja tn 28b	V	12,0 (24.28 abs.h)	TP2	15-45	Vana-Kalamaja tänavaga	Naturaalsed materjalid Vähemalt 50% puitfassaadi.	-	Servituudi vajadus planeeritavale liitumis- ja jaotuskapile kaitsetsooniga 1,0m võrguvaldaja kasuks.

**6.2. Insolatsiooni hinnang**

Uute hoonete projekteerimisel on lähtutud Eesti Standard EVS 894:2008`Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides`. Olemasolevatesse hoonetesse kõikidesse korteritesse on tagatud vähemalt minimaalne päevavalgus 3 tundi ööpäevas, arvestades kevad-sügis pööripäeva keskmise näiduga. Planeeringus näidatud hoonestusalal paiknevad korruselamud ei kitsenda kõrvalkruntidel olevate naaberhoonete nõutud insolatsioonitingimusi.

**VT: LISAD**(seletuskirja lõpus):

- **Nr 6 - Kalamaja tn 28b, 31, Suur-Laagri tn 2, Jahu tn 7b, 7d, 9 ja Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 detailplaneerimise ala naaberelamute insolatsioonianalüüs** - koostanud OÜ FASSAADIPROJEKT arhitekt Peep Soopere 07.05.2009, töö nr.01/09

### **6.3. Kuritegevuse ennetamine**

Kuritegevuse ennetamiseks on soovituslik kasutada väljaspool hooneid võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid), vältimaks nende lõhkumist vandaalitsejate poolt. Samas on krundid ümbritsetud piiretega ja haljastatud aiad ja parklad valgustatud.

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitumine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

Krundi planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kõik juurdepääsu- ja läbikäiguteed peavad olema valgustatud ja võimalikult lühikesed;
- Parkimine krundil on paigutatud hoonete lähedale piiratud territooriumile, mis raskendab tunduvalt autode ärandamist või vargusi neist;
- Krundid on hoovipoolsetest külgedest piiratud aiaga ja sellel puudub läbipääs naaberkrundile.
- Hoonele projekteerida sissemurdmisekindlad uksed ja aknad. Kasutada turvalukustussüsteeme garaažil, välis- ja korteriuistel.
- Hoone projekteerimisel kavandada hoone ja territooriumi märgistus väljapoole hoonet.

Planeeritavad krundid asuvad väljaehitatud, valgustatud ja selge struktuuriga tänavaga rajoonis, kus planeeringuline tegevus ei välju planeeringu alast. Turvalisuse tagamiseks on ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

1. Kinnistul ette näha välisvalgustus (hoov ja majaanine) – kuriteo ohtu vähendab hea nähtavus ja valgustus.
2. Hoonestus tuleb planeerida vastupidavatest materjalidest.
3. Kergeltsüttiv prügi tuleb kiiresti eemaldada - see vähendab süütamise ohtu. Prügikonteinerid paigaldatakse omale kinnistule, ebasoovitutele isikutele mittejuurdepääsetavas kohta.
4. Hoonele tuleb paigaldada kontroll-läbipääsusüsteem, et vältida soovimatute isikute sissepääsu hoonesse. Väravatele ja välisustele paigaldada koodlukud. Krundil on piirdeaed.
5. Hoone tuleb varustada kaasaegse sideühendusega, mis võimaldab sõlmida valveteenistuse lepingu turvafirmaga.

### **6.4. Haljastus ja heakord**

Haljastusliku hinnangu teostamiseks vajalik dendroloogiline inventuur viidi läbi 20.04.2009 ca 0,32 ha suurusel alal Tallinna linnas, Põhja-Tallinna linnaosas aadressidel Vana-Kalamaja tn 28b, Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2, Jahu tn 7b, 7d, 9 ja Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 ning nimetatud kruntidega vahetult piirneval alal. Uuritud ala haljastuse moodustavad korter- ja väikeelamute ning lasteaia ümber istutatud puud, mille hulgas valitsevad tavalised haljastuspuud nagu kased, vahtrad ja hobukastanid ning viljapuud. Haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Olev Abner .

Haljastuse hinnang esitatud - VT: LISAD(nr 2).

- Vana-Kalamaja tn 28b kinnistul hoonestusala alla jääb üks III väärtusklassi harilik hobukastan, mis likvideeritakse(kaheharuline,harunemiskohast allapoole nii ida-kui ka lääne küljel lõhed). Ülejäänud planeeritaval krundil olev kõrghaljastus säilitatakse.
- Jahu tn 9 kinnistul likvideeritakse harilik vaher(V väärtusklass) ja raagremmelgas(IV väärtusklassi puud-3puud võrad liitunud) ja rajatakse asemele laste mänguväljak. Asemele istutatakse Jahu tn 9 kinnistule 4 puud. Ülejäänud planeeritaval krundil olev kõrghaljastus säilitatakse
- Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 kinnistul kogu kõrghaljastus säilib.
- Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistul asub olemasolev parkla, kõrghaljastust asub enamuses ainult kinnistu piiril. Likvideeritakse punakas remmelgas(III väärtusklassi puu) ja harilik jalakas(V väärtusklassi puu), asemele istutatakse kinnistule 14 puud. Ülejäänud planeeritaval krundil olev kõrghaljastus säilitatakse.
- Jahu tn 7b hoone rekonstrueeritakse ja laiendatakse ning vähendatakse samas koretrite arvu. Hoone vundamendi lähedal kasvab pos nr 27 III väärtusklassi magus kirsipuu, mis jääb ette ehitustöödele ning likvideeritakse.
- Jahu tn 7d kinnistul olemasolev olukord, ehitusõigust ja parkimiskorraldust ehitusõigusega ei muudeta.

Vana-Kalamaja tn 33 kinnistul (Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistu piiri lähedal) kasvavad kuldased(II väärtusklass), mis säilivad ja nende puude võrade alla Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistul uut kõrghaljastust ei planeerita.

Krundi heakorramisel kavandada linnaosale tüüpilisi õuede ja aedade kujundamise võtteid, nagu hekid ja lillepeenrad ning krundi sügavuses viljapuud, marjapõõsad ja muru. Tänavaa ääres kasutada Jahu tänavale iseloomulikke kruntide piiramise põhimõtet. Piirde soovitatav kõrgus on 1,5 m – vertikaalne tihe või hõre puitlipp.

Kinnistule rajatava hoonestusprojektiga esitada haljastusprojekt.

Vana-Kalamaja tn 28b kinnistul(pos.6) 5m planeeritavast hoonest paikneb II väärtusklassiga hobukastan(hindamise nr 5).

Vana-Kalamaja tn 28b kinnistul planeeritud hoovipealne uusehitus on paigutatud olemasoleva vana hoone keldrikorruse asukohale. Omaniku kinnitusele on keldrikorruks maa sees olemas, kuigi peale on kantud pinnas, ja hoone ehitusregistris veel olemas.

Vana-Kalamaja tn 28b, 30,Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala DP

16/24

7/19/2011

VT: LISAD(seletuskirja lõpus): nr 7 - asendiplaani väljavõte – registreeritud Tallinna Linnavalitsuse Ehituseosakonnas 29.03.1938.a. nr 374.

Vastavalt TLV korraldusele 18. aprill 2007 nr 683-k nähakse ette likvideeritava kõrghaljastuse kompenseerimine asendusistutusega. Selleks on teostatud arvutused võttes aluseks dendrooloogilist uuringut (O.Abner) ja Tallinna Linnavolikogu 25 augusti 2005 määruse nr 45 tingimusi.

**Asendatavad puud dendrooloogilise uuringu järgi:**

Istutavate puude arvutamine toimub järgmise valemiga:

$$\frac{D}{d} \times \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{istutavate puude arv, kus:}$$

D - likvideeritava puu rinnasdiameeter, mitme puu puhul rinnasdiameetrite summa, cm;

d - istutatava puu rinnasdiameeter; võetud- istutatavad lehtpuud - 4 cm

k1 - likvideeritava puu liigi koefitsient; võetud- enamkasutatavad tavalised lehtpuud ja dekoratiivsed viljapuud (kõik jalaka, saare, kase ja toominga liigid ning nendega võrdsustatud liigid, haab, remmelgas, must lepp, hõre- ja palsamipappel) - 1,0; kiirekasvulised lehtpuuliigid (saarvaher, hall-lepp, berliini ja hatuseviljaline pappel, vesi- ja vitspaju) - 0,7.

k2 - likvideeritava puu seisukorra ja esteetilisuse koefitsient; võetud- väärtuslik puu (II väärtusklass) - 2,5; oluline puu (III väärtusklass) - 1,0; väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) - 0,7

k3 - likvideeritava puu kasvukoha koefitsient. Võetud- hoonestatud territooriumid, teemaad, üldkasutatavad pargid ja haljasalad - 2,5; metsad ja metsapargid - 1,0; jäätmaad ja perspektiivsed ehitusterritooriumid(vastavalt linna ja linnaosade üldplaanidele) - 0,7

Hindamise number	Liik	Väärtusklass	Likvideerimise põhjus	Asendusistutus
1	harilik hobukastan	III kl	Jääb planeeritava hoonestusala alla	$68/4 \times (2,5 + 1,0 + 0,7) / 3 = 23,8$
19	raagremmelgas	IV kl	Jääb planeeritav lastemänguväljaku alla	$25/4 \times (1,0 + 0,7 + 0,7) / 3 = 5,0$
34	punakas remmelgas	III kl	Jääb planeeritava parkimisala alla	$106/4 \times (0,7 + 1,0 + 0,7) / 3 = 21,2$
27	magus kirsipuu	III kl	Jääb ette hoone rekonstrueerimisel, kuna paikneb maja seina ääres	$52/4 \times (1,0 + 1,0 + 0,7) / 3 = 11,7$
<b>Kokku asendusistikuid</b>				<b>62 puud</b>
3	ungari sirel	V kl	Kõik V väärtusklassi puud likvideeritakse	
14	aed-õunapuu	V kl	Kõik V väärtusklassi puud likvideeritakse	
21	harilik vaher	V kl	Kõik V väärtusklassi puud likvideeritakse	
25	harilik saar	V kl	Kõik V väärtusklassi puud likvideeritakse	
31	punane leeder	V kl	Kõik V väärtusklassi puud likvideeritakse	
39	sookask	V kl	Kõik V väärtusklassi puud likvideeritakse	
43	Harilik jalakas	V kl	Kõik V väärtusklassi puud likvideeritakse	
<b>Kokku likvideeritakse planeeringus V väärtusklassi puid 7 tk</b>				

Märkus: Arvutustest järeldub, et asendusistutusteks on vaja 62 lehtpuud. Asendusistutust teostatakse võimalikult palju planeeritavatele kruntidele. Sobivad asenduspuude liigid on antud dendroloogi poolt(projekteeritavas haljastuses võiksid olla ülekaalus õisdekoratiivsed keskmise kõrgusega ja kõrged pöösad ning madalad puud), vt haljastuse hinnang. Vastavalt "Rohealade teemaplaneeringule" on planeeringu ala välisruumi tüüp aedlinn, haljastust vähemalt 30%.

**VT: LISAD(seletuskirja lõpus): nr 8 – väljavõte Rohealade teemaplaneeringust**

	Rohealade teemaplaneering	Vana-Kalamaja tn 28b	Vana-Kalamaja tn 31/suur-Laagri tn 2	Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11	Jahu tn 9	Jahu tn 7b	Jahu tn 7d
Krundi haljastusprotsent	Vähemalt 30% krundi suuruselt	384m <sup>2</sup> haljastust = 35% haljastust	600m <sup>2</sup> haljastust = 39% haljastust	336m <sup>2</sup> haljastust = 32% haljastust	139m <sup>2</sup> haljastust = 31% haljastust	122m <sup>2</sup> haljastust = 31% haljastust	Kõik haljastus säilib, planeeringuga lahendust ei muuda

Ehitusprojekti koostamise etapis täpsustatakse haljastuse lahendust haljastusprojektiga.

Vana-Kalamaja tn 28b, 30, Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala DP

17/24

7/19/2011

Ehitustööde käigus kaevetööde vahetus ümbruses asuvate puude tüved ja võrad tuleb kaitsta võimalike vigastuste eest. Likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimisel asendusistutusega lähtuda Tallinna Linnavolikogu 25.08.05 määrusega nr.45 kehtestatud korras ja tingimustest.

Kõrghaljastuse asendusistutust koordineerib ja korraldab Tallinna Keskkonnaamet koostöös Põhja-Tallinna Linnaosa Valitsusega. Asendusistutuse kohustuse saaja tagab ameti poolt raielotas nõutud kõigile asendatud puudele vajalikud kasvutingimused. Kui asendatud puu hävib 2 aasta jooksul istutuse fikseerimisest ameti või linnaosa valitsuse poolt, on ametil õigus nõuda samaväärselt asenduspuu istutamist. Asendusistutuse asukohad ja istikud peavad vastama Eesti Vabariigi standarditele EVS 843:2003 ja EVS 778:2001. Varemkooritud huumusmuld kasutatakse ära planeeritava krundi haljastamisel. Jäätme korraldus, sh jäätmete sorteeritud kogumine, on vastavalt Jäätmeseadusele ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjale määratud kinnistu omaniku korraldatavaks. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on lahendatud betoonalusele paigaldatud konteinerite abil. Konteinerid paigaldatakse jäätmeliikide kaupa. Madalhaljastus rajatakse vastavalt selleks otstarbeks koostatud aiakujundusprojektile.

#### **Nõuded ehitusprojektile:**

1. Ehitusprojektid koos haljastuslahendusega kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Keskkonnaametis.
2. Hoone projekteerimisel lähtuda säästva arengu ja taastuvenergia kasutamise kontseptsioonist ning arvestada radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega. Näha ette siseruumide radoonisalduse mõõtmiste läbiviimine enne hoone kasutusloa taotlemist.
3. Krundile positsioon 6 rajava hoone ehitusprojekti esitada krundi piiril kasvava hariliku hobukastani positsioon 5 kasvukoha, juurestiku, tüve ja võra säilitamise tehnilised lahendused.

### **6.5. Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus**

**Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ehitisi.**

#### **Tervise- ja tulekahjakaitsenõuded**

Hoonete asukohad on valitud naaberhoonete insulatsioonitingimusi arvestades ja tuleohutuskujasid silmas pidades. Hooned üksteisest asuvad vähemalt 8 m kaugusel või siis on eraldatud tule müüri abil.

Tagatud ka päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

#### **Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse abinõud**

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, kui jäätmekäitlusleping ei näe ette teisiti. Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr.36 30.oktoober 2008 – "Tallinna jäätmehoolduseeskiri." Planeeringuga pole kavas rajada keskkonda kahjustavaid ja saastavaid tegevusi. Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Selle eesmärk on rakendada jäätmete valikkogumist, et vältida ohtlike ja inertsete jäätmete segunemist ning soodustada jäätmete korduvkasutamist ning ümbertöötlemist. See oleks ka üks samm edasi elanikkonna teadlikkuse tõstmisele säästliku linnaarengu ideest. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on detailplaneeringuga ette nähtud kinnistul. Vasatavalt kohandatud kõvakattega platsidele (soovitavalt katusealusega) paigaldatakse konteinerid eraldi jäätmeliikidele. Platsid on kavandatud prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Asukoht on valitud selliselt, et prügiveoauto pääseks vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest. Olmejäätmete kogumise tingimused konkreetse hoone projekteerimisel peavad vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale (punkt 38.1) tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites.

Kinnistul või krundil tekkivad jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb paigutada vastava jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud oma kinnistul asuvasse või jäätmekäitluslepingu alusel kasutatavasse ühismahutisse. Suurjäätmed võib ajutiselt paigutada mahutite vahetusse lähedusse korraldades nende äraveo hiljemalt 3 päeva jooksul.

#### **Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga.**

Elamumaa sihtotstarbega kinnistul (ridaelamutes, korterelamutes jne) tuleb taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse:

- 1) paberit ja pappi, kui kinnistul on vähemalt 5 korterit;
- 2) kompostitavaid biolagunevaid jäätmeid, kui kinnistul on vähemalt 10 korterit.

Soovitavalt kasutada erinevaid mahuteid taaskasutatavate jäätmete paigutamiseks. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Olmejäätmete mahutisse ei või panna:

- tule- ja plahvatusohtlike jäätmeid;
- vedelaid jäätmeid;
- ohtlike jäätmeid;
- erikäitlust vajavaid jäätmeid;
- aineid ja esemeid, mis võivad ohustada jäätmemahutite hooldajat või jäätmekäitlejat;
- aineid ja esemeid, mis oma kaalu, mõõtmete või kuju tõttu või muul põhjusel võivad kahjustada mahuteid või jäätmeveokeid või raskendavad märkimisväärselt jäätmete kokkupressimist;
- ehitus- ja lammutustöödel tekkivaid jäätmeid.

Olmejäätmed ning muud kergestiirnevad ja halvasti lõhnavad jäätmed tuleb paigutada mahutitesse paberi- või kilekottidesse pakitult ning selliselt, et need ei levitaks lõhna, ei põhjustaks ohtu inimestele ega määraks mahuteid.

18/24

7/19/2011

## 6.6. Liiklus, parkimine ja vertikaalplaneerimine

### 6.6.1. Liiklus

Vana-Kalamaja tn 28b kinnistule on juurdepääs Vana-Kalamaja tänavalt. Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn2 kinnistule on juurdepääs Suur-Laagri tänavalt. Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11, Jahu tn 9 kinnistule on juurdepääs Jahu tänavalt. Jahu tn 7b kinnistule on juurdepääs Jahu tänavalt. Jahu tn 7d ehitusõigust ja parkimiskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta. Tänavatevõrk ja liikluskorraldus toimib olemasolevana ja käesolev planeering seda oluliselt ei muuda ega mõjuta.

Krundi peale-mahasõidu asukohad ühendusteedega võivad täpsustuda vastavalt hoonestuse lahendusele.

### 6.6.2. Vertikaalplaneerimine pinnase- ja sadevete kõrvaldamine

Olemasolev Vana-Kalamaja, Suur-Laagri ja Jahu tänav on asfaltbetoonkattega.

Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate tänavate kõrgusarvud. Maa-ala täita kõrgusmärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ja olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavasse alasse. Krundi peale-mahasõidu asukohad ühendusteedega võivad täpsustuda vastavalt hoonestuse lahendusele.

Sademeveed kogutakse tsentraalsesse kanalisatsiooni.

### 6.6.3. Parkimine

Tallinna parkimise korralduse arengukava punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel ehitise olemasolevas mahus või olemasoleva ehitise väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta oluliselt ehitise arhitektuurset lahendust või kui planeeritav ala asub riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2, Vana-Kalamaja tn 28b, Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11, Jahu tn 9, Jahu tn 7b kinnistud asuvad miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Arengukava punkti 4.2.8 kohaselt tuleb vahevööndisse ja äärelinna alale elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

Vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud projekteerimistingimustele PT129490 Jahu tn 7b elamule, parkimine lahendada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 ja/või lähimbruse parklates.

#### Krundile on kavandatud :

	Arengukava punkti 4.2.8 kohaselt tuleb vahevööndisse ja äärelinna alale elamute parkimiskohtade kavandamisel tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.	Äripinnad vastavalt Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ - vahevöönd	Kokku planeeritaval kinnistul parkimiskohti
<b>Pos nr 1</b> (Vana-Kalamaja tn 31/ Suur-Laagri tn 2 )	Planeeritud kokku 14 korterit = 14 parkimiskohta	Äripinna suletud brutopind 250m <sup>2</sup> 250/160=1,6 parkimiskohta	19 parkimiskohta
<b>Pos nr 2</b> (Vana-Kalamaja tn 30/ Jahu tn 11)	Olemasolevas elamus 12 korterit = 12 parkimiskohta Uues elamus 1 korter=1 parkimiskoht	Äripinna suletud brutopind 160m <sup>2</sup> 160/160=1 parkimiskoht	14 parkimiskohta
<b>Pos nr 3</b> (Jahu tn 9)	Planeeritud kokku 4 korterit = 4 parkimiskohta		4 parkimiskohta
<b>Pos nr 4</b> (Jahu tn 7b)	Olemasoleva elamu korterite arvu vähendada		1 parkimiskoht Vastavalt projekteerimistingimustele PT139490 Jahu tn 7b elamu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks, parkimine lahendada lähimbruse parklates.
<b>Pos nr 5</b> ( Jahu tn 7d)	Olemasolev olukord, detailplaneeringuga ehitusõigust ja parkimiskorraldust ei muudeta.		
<b>Pos nr 6</b> (Vana-Kalamaja tn 28b)	Planeeritud kokku 10 korterit= 10 parkimiskohta	Äripinna suletud brutopind 100m <sup>2</sup> 100/160=0,63 parkimiskohta	14 parkimiskohta

#### Detailplaneering on arengukava ja standardiga kooskõlas.

Vana-Kalamaja tn 28b, 30, Jahu tn 7b ja 7d kinnistute ja lähiala DP

Liiklemiseks ja parkimiseks kasutada asfaltkatet või betoonkivist katteid. Teekatted eraldada haljasaladest ja kõnniteedest betoonärekividega.

**Parkimiskohad on planeeritud:**

- Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistul õue alal(13 tk) ja osaliselt maja all(6 tk), esimese korruse tasapinnal.
- Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 kinnistul õue alal(10 tk)ja osaliselt maja all(4 tk), esimese korruse tasapinnal.
- Jahu tn 9 kinnistul õue alal(4 tk).
- Jahu tn 7b kinnistul õue alal(1 tk).
- Jahu tn 7d kinnistul ehitusõigust ja parkimiskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.
- Vana-Kalamaja tn 28b kinnistul õue alal(5 tk) ja hoovispealsel majal soklikorruusel(9 tk).

Kokku on kavandatud 52 parkimiskohta.

Detailplaneeringuga kavandatakse piirkonda juurde 29 korterit. Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistul esimese korruse tasapinnal asuvad äripinnad(250m<sup>2</sup>) ja ka Vana-Kalamaja tn 28b kinnistul tänava poolse hoone esimesel korrusel asub äripind(100m<sup>2</sup>), samuti asub Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 kinnistule planeeritavas uushoonestuses ja olemasoleva hoone soklikorruusel olemasolev äripind, kokku 160m<sup>2</sup>.

**6.7. Tulekaitsemeetmed**

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Eesti Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004.a määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded . "

Rajatavate korterelamute tulepüsivusklass: kavandatavad hooned kuuluvad TP2 tulepüsivusklassi.

**Tuletõrjeautodel on pääs hooneni :**

- Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistul planeeritavale tänava nurgal olevale uusehitisele kolmelt küljelt ja päästemeeskonnal kogu uusehitise perimeetri ulatuses. Planeeritavale uushoonestusele, mis jääb Suur-Laagri tänava äärde ja piirneb ühest küljest tulemüüri, on tuletõrje autodel ligipääs kahest küljest ja päästemeeskonnal juurdepääs kolmest küljest.
- Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 kinnistul olemasolevale hoonele kolmest küljest ja päästemeeskonnal kogu hoone perimeetri ulatuses. Uushoonestusel, mis piirneb ühest küljest tulemüüri, on tuletõrje autodel ligipääs kahest küljest ja päästemeeskonnal juurdepääs kolmest küljest.
- Jahu tn 9 kinnistul, mis piirneb ühest küljest tulemüüri, on ligipääs tuletõrjeautodele kahest küljest ja päästemeeskonnal juurdepääs kolmest küljest.
- Vana-Kalamaja tn 28b kinnistul tänava-äärsele majale ligipääs kahest küljest ja päästemeeskonnale kogu uusehitise perimeetri ulatuses. Hoovipealsele uusehitisele, mis piirneb ühest küljest olemasoleva tulemüüri, tuletõrjeautodega ligipääs ühest küljest ja päästemeeskonnale ligipääs kolmest küljest.
- Jahu tn 7b paikneb olemasolev maja, mis vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud projekteerimistingimustele PT129490 Jahu tn 7b elamule, rekonstrueeritakse ja laiendatakse. Ligipääs majale kolmest küljest ja päästemeeskonnale kogu hoone perimeetri ulatuses.
- Jahu tn 7d kinnistul detailplaneeringuga olemasolev olukord säilib, ehitusõigust ja parkimislahendust ei muudeta – olemas kinnistute omaniku nõusolek.

Projektiga on määratletud hoonestusala ja hoonestusala kaugus kinnistu piiridest.

Tuletõrjevési saadakse tänavavõrgust (veetorustike läbimõõt on 110mm) – tänavahüdrant paikneb Soo tänaval planeeritavast alast 140m kaugusel Soo tn 24 kinnistu ees. Hüdrant peab vastama EVS 8-12. osa 6 nõuetele.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud olevatest hoonetest ja üksteisest enam kui 8m kaugusele või paigaldatud hoonete vahele tulemüür.

Tuletõrjeautodel on pääs hooneteni tagatud. Ehitusprojektiga lahendada krundisisesed tuletõrjevahendite ligipääsuteed, mis tuleb rajada tugevdatud pinnasele (näitek :tugevdatud murupinnad).

Ehitusprojektis tuleb arvestada hädaväljapääsudele tuletõrjetehnika ligipääsuga .

Hoone projekteerimiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned projekteerida TP2 tulepüsivusastmele vastavalt.
- Vana-Kalamaja tn 31/Suur-Laagri tn 2 ja Suur-Laagri tn 4 kinnistute piirile projekteerida hoone sein tulemüürina.
- Jahu tn 9 ja Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 kinnistute piirile projekteerida hoone sein tulemüürina.
- Vana-Kalamaja tn 28b ja Jahu tn 7d kinnistute piirile projekteerida hoone sein tulemüürina(olemas juba olemasolev tulemüüri osa).

**6.8 KOOSKÖLASTAJATE ANTUD TINGIMUSTE TÄITMINE JA NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS**

- ❖ **TERVISEKAITSEINSPEKTSIOON TALLINNA TERVISEKAITSETALITLUS** on esitanud kooskõlastamise lisatingimused, millised tuleb täita ehitusprojekti koostamisel ja hoone ehitamisel :
  1. Hoonete planeerimisel arvestada Sotsiaalministri 4.märts 2002.a. määrus nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" nõudeid ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" meetmeid.
- ❖ **TALLINNA KESKKONNAAMET** kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas järgmise lisatingimuse:
  1. Ehitusprojektid koos haljastuslahendusega kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist keskkonnaametis.
  2. Hoone projekteerimisel lähtuda säästva arengu ja taastuvenergia kasutamise konseptsioonist ning arvestada radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega. Näha ette siseruumide radoonisisalduse mõõtmise läbiviimine enne hoone kasutusloa taotlemist.
  3. krundile positsioon 6 rajava hoone ehitusprojekti esitada krundi piiril kasvava hariliku hobukastani positsioon 5 kasvukoha, juurestiku, tüve ja võra säilitamise tehnilised lahendused.
- ❖ **MARINA TŠETŠENKO, Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11 kinnistu omanik, kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas järgmise lisatingimuse:**
  1. Seoses pinnase kihtide liikumisega, soovin tutvuda maja projektiga objekt nr 6(pos nr 6 – Vana-Kalamaja 28b kinnistu)

*Tingimus on määratud täitmiseks ehitusprojekti koostamisel*

- ❖ **KORTERIÜHIST SOO 30, kooskõlastas detailplaneeringu ja esitas järgmised lisatingimused:**
  1. KÜ Soo 30 territooriumil kaablivedamisega tekitatud võimalikud kahjustused(metallist varbaia eemaldamine, varbaia betoonsokli lõhkumine, tänavakivi eemaldus, muldkatte eemaldus jne) likvideeritakse ning ennistatakse kaablivedamisega seotud töödele eelnenud olukord;
  2. Ei eemaldata ega lõhuta olemasolevat kõrghaljastust KÜ Soo 30 territooriumil.
  3. Ei tekitata KÜ Soo 30 olmeprügi konteineri tühjendust, mis toimub igal teispäeval;
  4. Tööde toimumise ajakavast informeeritakse ka korteriühistut vähemalt kaks nädalat ette.

*Tingimused on määratud täitmiseks uue keskpingekaabli paigaldamise töödel Soo tn 30/Väike-Laagri 2 kinnistul.***NÕUDED EHITUSPROJEKTILE TEHNOVÕRKUDE OSAS:****Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.****Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.**

- ❖ **AKTSIASELTS TALLINNA VESI** on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel, et järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- ❖ **Elion Ettevõtte Aktsiaselts** on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel, et tööjooniste koostamiseks tuleb tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused. Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.
- ❖ **Aktsiaselts Eesti Gaas** on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel, et tööjoonised tuleb kooskõlastada AS Eesti Gaas võrguteeninduses.
- ❖ **Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ** on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb valdajal esitada uued liitumistaotlused iga planeeritud hoone kohta eraldi täpsustatud koormuste ja asendiplaaniga, sõlmida liitumislepingud ja tasuda liitumistasu. Lepingute sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Asi klienditeenindus poole.
- ❖ **Aktsiaselts KH Energia – Konsult** on detailplaneeringu kooskõlastanud tingimusel, et tööprojekt nendega täiendavalt kooskõlastada.

*Tingimus on määratud täitmiseks ehitusprojekti koostamisel:*

*Järgnevate projekteerimisstaadiumite ( hoonete ja tänavate tehnovõrkude ehitusprojektide) koostamiseks taotleda võrgu valdajate tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada võrgu valdajatega.*

## 7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### Soojavarustus

Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud "Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna koostööstamine ja soojusettevõtja arenduskohustus" punkt 2.3 määrab erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugküte. Vastavalt alapunktile 2.3.2 kuuluvad erandite alla ehitised, mille soojuskoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2 kW.

Vastavalt AS Tallinna Küte kirjale 18.06.2009 nr 21300-02-09/25 on planeeringualas lubatud kasutada muud kütteviisi kui kaugküte. Planeeritud soojakoormus on 290kW. Lähim kaugküttevõrguga liitumispunkt on 150m kaugusel ja soojakoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2kW.

Soojuskoormuse jaotus kruntide kaupa:

	Vana-Kalamaja tn 28b	Vana-Kalamaja tn 31/suur-Laagri tn 2	Vana-Kalamaja tn 30/Jahu tn 11	Jahu tn 9	Jahu tn 7b	Jahu tn 7d	KOKKU
Võimalik arvutuslik soojuskoormus	76,3 kW	90,8 kW	84,6 kW	24 kW	Olemaolev olukord, ehitusõigust ja parkimiskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.	Olemaolev olukord, ehitusõigust ja parkimiskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.	275,7 kW

Hoonete soojavarustus lahendatakse hoonetepõhiselt tsentraalselt, kasutades lokaalseid katlamaju või korteritepõhiselt kasutades seinakatlaid.

### Gaasivarustus

Vastavalt AS Eesti Gaasi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 03.03.2009 nr 5-1/61.

1. Jahu tn 7b,7d,9 ja 11 kinnistute gaasivõrguga liitumine planeeritud Jahu tn A-kategooria gaasitorustikult. Liitumispunktid määratleda Jau tänavapoolsetele kinnistute piiridele.

2.Vana-Kalamaja 28b kinnistu gaasivõrguga liitumine planeeritud Vana-Kalamaja tänaval paiknevalt A-kategooria gaasitorustikult liitumispunktiga kinnistu piiril.

3.Vana-Kalamaja 31/Suur-Laagri tn 2 kinnistu gaasivõrguga liitumine planeeritud olenevalt hoone paiknemisest kas Suur-Laagri või Vana-Kalamaja A-kategooria gaasitorustikult liitumispunktiga kinnistu piiril.

**VT: LISAD(seletuskirja lõpus): nr 9 – tehnilised tingimused**

## Elektrivarustus

### 1. Üldosa

Elektritrasside koostamise lähteandmeteks on FE Arhitektide detailplaneeringu alusplaan, Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused.

Kinnistutele on planeeritud äri- ja eluhooned.

Elektrivarustuse osas on planeeritaval maa-alal vajalik ligikaudne tarbimisvõimsus hoonetele (vt.välisplaani ELV-01):

Jahu tn.9	-	35kW	
Jahu tn. 7d (olemasolev hoone)	-	15kW	
Vana-Kalamaja 28b	-		50kW
Suur-Laagri 2	-		72kW
		$\Sigma =$	172kW

### 2. Planeeritud elektrivarustus

Planeeritaval maa-alal nähakse ette äri- ja eluhooned. Elektrivarustuse lahendamisel planeeritaval maa-alal on lähtunud OÜ Jaotusvõrgu Tallinn – Harju Piirkonna poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 158895 06.08.10, mis kehtivad kuni 06.08.2012. Vastavalt tehnilistele tingimustele detailplaneeringuga ette nähtud hoonetele elektripaigaldise koormuse ühendamiseks nähakse ette uus kahe trafoga kuni 1000kVA komplektalajaam, millele on määratud alajaama aluse pinna servituudi ala kinnistule pos nr 1. Olemasolevad hoone aadressitega Jahu tn. 7b ja Jahu tn. 11/Vana-Kalamaja 30 on uus elektrivarustus varasemalt renoveeritud ning säilib. Käesoleva detailplaneeringu mahus nähakse ette uue pingesüsteemi renoveerimiseks olemasolevale hoonele aadressiga Jahu tn. 7d, mille toide on ette nähtud Jahu tn. 9 kinnistu servale paigaldatud liitumiskapist.

Tarbijate elektrivarustus on ette nähtud vastavalt tehnilistele tingimustele uuest alajaamast 0,4kV kaabelliinidega kuni kinnistute piiridele ette nähtud transiit- ja liitumiskappidega. Transiit- ja liitumiskapid on ette nähtud kinnistute piiridele paigaldada selliselt, et nad oleks tänavalt teenendatavad.

Kinnistul Vana-Kalamaja 31/Suur-Laagri 2 on käeoleval hetkel parkla ning selle otstarbeks on paigaldatud puitmast ja el.liitumiskapp. Käesoleva planeeringu mahus on ette nähtud post koos liitumiskapiga ja el. õhuliiniga demonteerida ning tagastada omanikule.

Planeeritav komplektalajaam on ette nähtud Vana-Kalamaja 31/Suur-Laagri 2(Pos nr 1) kinnistule. Vastavalt tehnilistele tingimustele võetakse planeeritava alajaama toide sisselõikega 6kV kaablis nr. 1102, mis on olemasolevate alajaamade nr.37 (Väike-Laagri 2e) ja nr.5028 (Kõie tn.5) vaheline keskpinge kaabel. Kuna varasemalt on kaabel nr.1102 muhvitud alates Vana-Kalamaja ja Jahu tänava ristumisel kuni alajaamani nr.5028, siis käesoleva detailplaneeringu mahus on vajalik välja vahetada keskpingekaabel nr.1102 alates alajaamast nr.37 kuni Vana-Kalamaja ja Jahu tänava ristumisel varempaigaldatud keskpinge kaabli nr.1102 muhvini. Täpne asukoht vt. Välisplaanilt 0807/2-ELV-01. Olemasolev vana keskpinge kaabel alajaamast nr.37 kuni Jahu tänava ristumiseni asendada kaabliga soone ristlõikega A-24-240mm<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu umberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada OÜ-le Jaotusvõrk kirjalik taotlus. Detailplaneeringuga moodustatavatel servituutudele tuleb seada OÜ Jaotusvõrgule notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb kinnistute valdajal esitada uued liitumistaotlused iga planeeritud hoone kohta eraldi täpsustatud koormuste ja asendiplaaniga, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia klienditeeninduse poole.

Tööprojekti teostamiseks küsida uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

**VT: LISAD(seletuskirja lõpus): nr 9 – tehnilised tingimused**

## Sidevarustus

### 1. Üldosa

Sidevarustuse osas on Elion Ettevõtte AS maa-ala sidevõrguga varustamiseks väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 9792968 26.03.2009, mis kehtivad kuni 25.03.2010.

### 2. Planeeritud sidevarustus

Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud on Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr. 9792968.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on olemasolevate ja planeeritavate hooneteni välja ehitatud sideliinirajatised. Planeeritavatele hoonetele on ette nähtud sideliini sisestused Suur-Laagri tänava, Vana-Kalamaja tänava ja Jahu tänava servades kulgevatest sidekanalisatsioonidest.

Jahu tn. 9 sidevarustus on ette nähtud Jahu tänaval kulgevast sidetrassist, Vana-Kalamaja 28b kinnistu sidevarustus on ette nähtud kinnistul olevast ümbertõstetavast sidekaevust 3725 ning Suur-Laagri tänava hoonete sidevarustus on ette nähtud Suur-Laagri tänaval olevast sidekaevust 9685. Suur-Laagri tänav 2 ees kulgevale sidetrassile on ette nähtud Elion ettevõtte kasuks liinikaitseservituud. Vana-Kalamaja 28b planeeritava hoone alla jääv sidekaev 3725 on ette nähtud ümber tõsta. Selleks on vajalik teostada sidekaevu uuringud ja sideliini tööprojekt, mis teostatakse projekti järgmise staadiumiga.

Tööprojekti tehniliste tingimustega määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsu võrgu osas. Tööde teostamine Elion Ettevõtte AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eitel Networks AS kaablijärevalve allüksusega.

**VT: LISAD(seletuskirja lõpus): nr 9 – tehnilised tingimused**

## Tänavavalgustus

Vastavalt KH Energia-Konsult'i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 18.03.2009 nr 09/168

Suur-Laagri tänav 2 ääres on uus metallmastidel tänavavalgustus, samuti ka on olemasolev tänavavalgustus Vana-Kalamaja tänaval ning käesoleva detailplaneeringuga need säiluvad. Jahu tänava olemasolev tänavavalgustus on tänava kohal õhuliinil rippkinnititel olev valgustus v.a. Jahu tänava esimene valgustuse betoonpost, mis asub Jahu tänav 11 kinnistul. Kuna olemasoleva posti õhuliini kuja jääb ette planeeritavale korterelamule, siis on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud olemasoleva posti õhuliin demonteerida kuni esimese tänava keskele paigaldatud rippvalgustini ning olemasolev betoonpost demonteerida. Olemasolev valgustuse posti asemele paigaldada laiendatud kõnnitee ribale uus metallmast kõrgusega kümme meetrit. Uus toide võtta Jahu tänava ja Vana-Kalamaja ristumisel olevast olemasolevast valgustuspostist maakaabliga.

**VT: LISAD(seletuskirja lõpus): nr 9 – tehnilised tingimused**

24/24  
7/19/2011

**Veevarustus ja kanalisatsioon**  
**Teostanud Osaühing Kuupmeeter poolt september 2009 töö nr.02/09**

(VT. seletuskiri leht pöördel.)