

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE / ARHITEKTUUR-EHITUSLIKE LISATINGIMUSTE
TAOTLUS

PT:

TAOTLUS REGISTREERITUD: 13. märts 2015.a.

1. ÜLDANDMED:

(PALUME TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA)

TAOTLEJA NIMI

POSTIAADDRESS JA TELEFON..

TAOTLEJA E-POSTI AADRESS.

KONTAKTISIK

POSTIAADDRESS JA TELEFON.

KONTAKTISIKU E-POSTI AAD

2. KRUNDI AADRESS, MILLE KOHTA ESITATAKSE TAOTLUS:

3. TAOTLUSE TÜÜP:

(PALUME MÄRKIDA ÜKS RUUT)

- ☐ ARHITEKTUUR-EHITUSLIKE LISATINGIMUSTE TAOTLUS
- ☐ TAOTLUS ÜSIKELAMU PÜSTITAMISEKS
- ☐ TAOTLUS KORTERELAMU PÜSTITAMISEKS
- ☐ TAOTLUS TOOTMISHOONE LAIENDAMISEKS VÕI SELLE KÕRVALHOONE PÜSTITAMISEKS
- ☐ TAOTLUS OLEMASOLEVA HOONE MAAPEALSE OSA KUBATUURI KUNI 33% LAIENDAMISEKS
- ☐ TAOTLUS ÜSIKELAMU KÕRVALHOONE PÜSTITAMISEKS
- ☐ TAOTLUS ÜSIKELAMU JA/VÕI SELLE KÕRVALHOONE LAIENDAMISEKS
- ☐ TAOTLUS HOONE REKONSTRUEERIMISEKS
- ☐ TAOTLUS HOONE REKONSTRUEERIMISEKS, MILLEGA KAASNEB HOONE VÕI SELLE OSADE KASUTUSOTSTARBE MUUTUMINE
- ☐ TAOTLUS HALJASALA VÕI PARGI RAJAMISEKS
- ☐ TAOTLUS TEE, PARKLA JA/VÕI TEHNOVARUSTUSE TÄNAVAVÕRKUDE RAJAMISEKS
- ☐ TAOTLUS ALAJAAMA, PUMPLA VMS TEHNORAJATISE PÜSTITAMISEKS
- ☐ TAOTLUS VÄIKEEHTISE JA/VÕI VÄIKEVORMI (avalikult kasutatavale territooriumile paigaldatav monument, skulptuur, infostend, suunaviit, tänava- ja pargipink ja muu sarnane rajatis) PÜSTITAMISEKS
- ☐ TAOTLUS AJUTISE EHITISE PÜSTITAMISEKS
- ☐ TAOTLUS AVALIKKU VEEKOGUSSE KALDAGA PÜSIVALT ÜHENDATUD EHITISE EHTITAMISEKS
- ☒ MUU *Ärihoonele seotud projekteerimise tingimused.*

4. SELGITUS KAVANDATAVA EHITUSTEGEVUSE KOHTA:

ÄRIHOONE

5. TAOTLUSELE ON LISATUD:

- ☐ ESKIIS
- ☐ ASENDISKEEM
- ☐ MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED (kohustuslik juhul, kui ehitis on kinnismälestis või asub muinsuskaitsealal)
- ☐ VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED
- ☐ FOTOD
- ☒ MUU *vajadusel olemas digitaalselt*

TAOTLEJA VASTUTAB ESITATUD ANDMETE JA DOKUMENTIDE ÕIGSUSE EEST

TAOTLEJA NIMI ...

ALLKIRI

KUUPÄEV

13.02.2015

20/03/15 13:06

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

AMET 223350

ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD LISATINGIMUSED

Arhitektuur-ehituslikud lisatingimused on koostatud ehitusseaduse § 2 lg 6 ja lg 8, § 19 lg 1 p 1 ning Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 25, § 29 lg 1 p 1 ja § 30 alusel.

Arhitektuur-ehituslike tingimustega väljastatakse Tallinna Linnavolikogu 25.06.2009 otsusega nr 155 kehtestatud ja mere vahelise ala detailplaneeringut“ täpsustavad lähteandmed ärimaa krundile (detailplaneeringus aadressiga Kopliranna tn 1 ja positsiooniga 74) ärihoone püstitamiseks. Detailplaneeringus määratud krundi ehitusõigus kehtib ainult detailplaneeringu kohasel krundil. Lisaks määratakse arhitektuur-ehituslike lisatingimustega asutused ja isikud, kellela projekt tuleb kooskõlastada.

kinnistu paikneb Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud ja koostamisel oleva „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt tänava miljööväärtuslikul hoonestusalal. Planeerimisseaduse § 8 lg 3 punkti 6 kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks miljööväärtuslike hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine. Teavet saab üldplaneeringu kohta veebilehelt www.tallinn.ee ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti linna peaarhitekti büroost. Lisaks jääb kinnistu kalda ehituskeeluvööndisse ja õhuliini kaitsevööndisse.

Koostada nõuetekohane eskiisprojekt, mis esitada koos Põhja-Tallinna Valitsuse arvamusega 2s eksemplaris Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kooskõlastamiseks (Vabaduse väljak 7, infosaal). Hoone mahulise laiendamise ulatuse ja sobivuse üle otsustatakse eskiisprojekti alusel. Esikiisprojekti koosseisus esitada: seletuskiri, asendiplaan ja hoone mahuline lahendus.

Ehitusprojekti koostamise aluseks võtta Tallinna Linna Ametis kooskõlastatud eskiisprojekt.

Ehitusprojekt koostada ja vormistada vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“; Eesti standardile EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“; Eesti standardile EVS 843:2006 „Linnatänavad“; Eesti Standardile EVS 778:2001 „Ilupuude ja - põõsaste istikud“; Eesti standardile EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“; Eesti standardile EVS 865-1:2013 „Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri“; Eesti standardile EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“; majandus- ja kommunikatsiooniministri 28.11.2002 määrusele nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes“; sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“; Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrusega nr 68 „Energiaatõhususe miinimumnõuded. Lammutus- ja ehitusjäätmete käitlemise (jäätmekava) koostamisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ § 38 peatüki 3 nõuetest. Tehnovõrkude rekonstrueerimiseks või ehitamiseks taotleda tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgnevaga:

- krundi lubatud hoonestusalale ja kohustuslikule ehitusjoonele võib püstitada ühe kuni 350 m² ehitusaluse pindalaga 2(3)-korruseline kuni 9 m kõrguse ärihoone. Kolmanda korruse väljaehitamine on lubatud ainult 5% ulatuses pääsuna katusele. Hoone kõrguse tõstmine kuni 11 m ja kolmanda korruse väljaehitamine kuni 20% ulatuses on lubatud arhitektuurikonkursi korraldamisel vastava võidutöö alusel;

- miljööväärtusliku ala hoonestus peab väärtustama arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda ning uus püstitatav avaliku kasutusega ärihoone peab arhitektuurselt sobituma olemasolevate hoonetega.

- fassaadide viimistluseks kasutada hoone funktsiooniga sobivaid ja piirkonda väärtustavaid materjale. Arvestada, et miljööväärtuslikul hoonestusalal on keelatud välisviimistluses kasutada imiteerivaid ajaloolisesse keskkonda sobimatuid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, katusekiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki (trapetsprofiil), rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet, klombitud paekiviplaate, fassaadikatteplaate, tsementkiudplaate jne. Välisviimistluseks sobivad betoon, krohv ja klaas.

- projekti koosseisus anda värvilahendus, mis harmoneerub omavahel ja sobib naaberhoonete värvilahendusega. Fassaadi joonisele lisada originaalvärvitoonide näidised tootekataloogist;

ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD LISATINGIMUSED JA MÄRKUSED KEHTIVAD 2 AASTAT

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS KOOS LISADEGA ON EHITUSPROJEKTI KOHUSTUSLIK OSA

- hoone fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaaeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni). Ühendustorud viia hoonesse läbi sokli.

Ehitusprojekti koosseisus esitada olulisemate sõlmede ja detailide joonised, avatäidete spetsifikatsioon. Projekti seletuskiri peab sisaldama juhised tagamaks ehitise/ehitise osade ohutuse ümbruskonnale ehitamise ajal ja kasutamisel ning tehtavate tööde nõuetekohase kvaliteedi.

Lisada kavandatava hoone ja krundi hoonestuse tehnilised näitajad (majandus- ja taristuministri 01.10.2014 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“).

Projekti koosseisus esitada situatsiooniskeem M1:2000. Asendiplaan M1:500 koos haljastuse ja tehnovõrkudega kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära krundi piirid, seadustest ja detailplaneeringust tulenevad piirangud sh servituudialad, juurdepääs(ud), vajadusel katendite liigid ja paiknemine ning täpsem heakord sh parkimis-ja liikluskorralduse ning haljastuse lahendus. Arvestada, et krundil peab säilima haljastus võimalikult kompaktselt alana. Parkimine lahendada vastavalt kehtivale detailplaneeringule (6 kohta rajatavas parklas). Prügikonteinerite asukoht kavandada varjatud kujul (vajadusel esitada piirkonda sobiv ja hoone arhitektuuriga sobituv prügimaja lahendus). Teede katetena kasutada looduslikke materjale: kivist, paeplaatide, graniitsõelmeid, kruusa jne. Vajadusel näidata ära sadevee kogumine ja hajutamine. Naaberkruntidega ühisele piirile võib paigutada hekiga kombineeritud metallpostidel metallvõrgust piirdeaia kõrgusega kuni 1,2 meetrit maapinnast. Tänaväärsed piirded peavad olema lahendatud naabritega ühtses stiilis (kivi või metallpostidel hõredad puitlipp-piirded ja väravad kõrgusega kuni 1,2 meetrit maapinnast), kuid Kopli tänava äärde ei ole lubatud piirdeaeda püstitada.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, kinnistu omanikega ning tehnosüsteemide rajamisel, muutmisel või tehnovõrkude kaitsevööndisse ehitamisel tehnovõrkude valdajatega (olemasolev õhuliini kaitsevöönd). Lisada Põhja-Tallinna Valitsuse arvamus ning juhul, kui kavandatav lahendus võib puudutada naaberkinnistu omanike õigusi, võtta ehitusprojektile naaberkinnistute omanike kirjalik arvamus (haldusmenetluse seadus § 11 lg 1 p 3). Päästeameti Põhja päästkeskuse heakskiitu saab taotleda pärast Tallinna Linnaplaneerimise Ametile ehitusprojekti ja ehitusloa taotluse esitamist ameti poolt väljastatava menetluslehe alusel. Ehitusprojekt peab olema koostatud ja kontrollitud projekteerimises pädeva vastutava spetsialisti poolt (omama arhitekti kutsekvalifikatsiooni, diplomit) – ehitusseaduse § 47. Projekti kausta lisada projekteerimistingimuste taotlus, inventeerimisjoonised, olemasoleva olukorra fotod hoone kõikidest fassaadidest, projekteerimistingimused lisadega ja projekteerija poolt allkirjastatud kooskõlastuste tabel.

Ehitusloa taotlemiseks esitada kõikide nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt kaustas formaat A4 kahes eksemplaris Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (Vabaduse väljak 7, infosaal).

Enne ehitusloa taotlemist peab olema moodustatud „! ja mere vahelise ala detailplaneeringu“ kohane krunt (eraldada kinnistust üldmaana kallasrajaks 155m²).

ärihoone

Eramu ehitusprojekt koostada vastavalt detailplaneeringus esitatud nõuetele.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

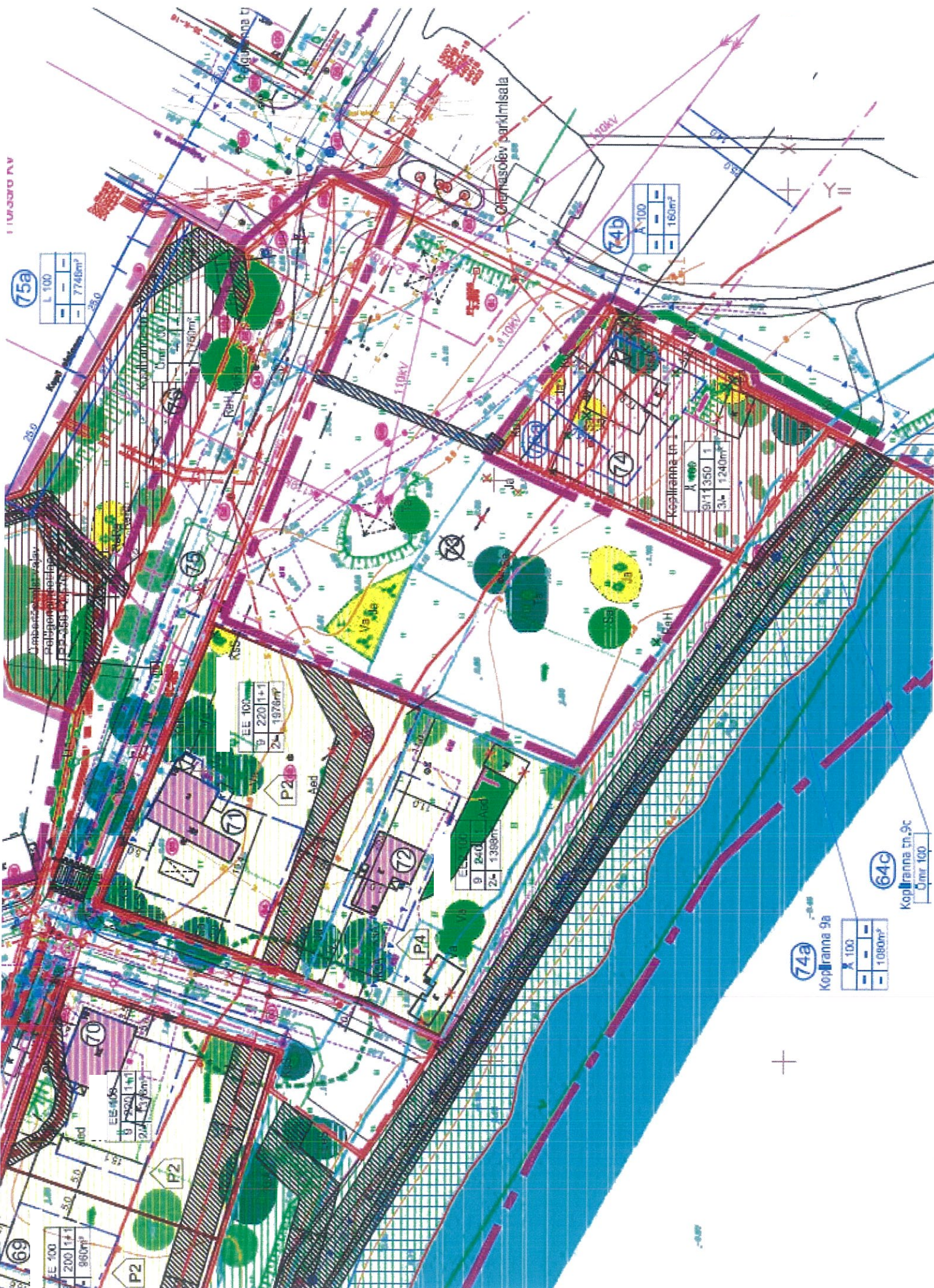


PROJEKTEERIMISTINGIMUSED



KATASTRÜKSUS/MUU MAAÜKSUS





75a

L	100
-	-
-	7748m²

74b

A	100
-	-
-	160m²

Koplianna tn

A	100
30/1	350
3L	1240m²

EE 100

9	220
2	1978m²

EE 100

9	240
2	1388m²

74a

Koplianna 9a

A	100
-	-
-	1080m²

64c

Koplianna tn.9c

A	100
-	-
-	1080m²

Pos. 69 olemasolev kinnistu

Eramuga hoonestatud kinnistu Kehtiv kinnistu detailplaneering muutub uue planeeringu kehtestamisega kehtetuks, sest käesoleva planeeringuga suurendatakse ehitusõigus sarnaseks naaberkinnistutele määratud ehitusõigusega, et tagada ühtlane hoonestus Kopli ranna tänava lõunaküljel.

Krundi suurus – 960 m².

Sihtotstarve – üksikelamu maa (EE 100).

Hoonestusviis – lahtine.

Krundil võib paikneda max. – 1+1 hoonet.

Max. ehitusalune pind – 200 m².

Maksimaalne korruselisus – elamul 2 ja kõrvalhoonel 1.

Lubatud max kõrgus – elamul 9 m ja kõrvalhoonel 6 m.

Välisviimistlus - välisviimistlus peab sobima Kopli ranna tänava olemasolevate ja uute elamutega.

Viimistlusmaterjalid – krohv, kivi, puit.

Lubatud väikseim tulepüsivusklass - on TP 3.

Piirdeed – metallpostidel puitlappidest või metallist piirdeaed, mis peab sobima naaber krundi piirdega.

Haljastus - krundil olev väärtuslik haljastus kuulub säilitamisele. Istutatava haljastuse kogus ja liigid täpsustatakse edasise projekteerimise mahus.

Parkimine - vähemalt 2 parkimise kohta omal kinnistul.

Piirang: krunt asub kalda ehituskeeluvööndis.

Pos. 71 olemasolev kinnistu

Eramuga hoonestatud kinnistu

Krundi suurus – 1976 m².

Sihtotstarve – üksikelamu maa (EE 100).

Hoonestusviis – lahtine.

Krundil võib paikneda max. – 1+1 hoonet.

Max. ehitusalune pind – 220 m².

Maksimaalne korruselisus – elamul 2 ja kõrvalhoonel 1.

Lubatud max kõrgus – elamul 9 m ja kõrvalhoonel 6 m.

Välisviimistlus - välisviimistlus peab sobima Kopli ranna tänava olemasolevate ja uute elamutega.

Viimistlusmaterjalid – puit, krohv, kivi.

Lubatud väikseim tulepüsivusklass - on TP 3.

Piirdeed – metallpostidel puitlappidest või metallist piirdeaed, mis peab sobima naaber krundi piirdega.

Haljastus - krundil olev väärtuslik haljastus kuulub säilitamisele. Istutatava haljastuse kogus ja liigid täpsustatakse edasise projekteerimise mahus.

Parkimine - vähemalt 2 parkimise kohta omal kinnistul.

Piirang - krunt asub kalda ehituskeeluvööndis.

Pos. 73**Pos. 74 moodustatud krunt**

Olemasolevate hoonetega kinnistust on kavandatud eraldada 155 m² üldmaaks kallasrajale, mis võimaldab edaspidi rajada kergliiklustee Pelguranna rannast pos. 64 asuva haljasalani. Kuna omaniku soov oli saada juurde samapalju maad kui ära võetakse, siis on kavandatud lisada juurde 160 m².

Tulenevalt Looduskaitseaduse § 38 lõikest 4 on moodustatud krundile kavandatud uus 2-korruselise terrassiga ärihoone ranna piirkonda sobivale kohvikule, kaubandus- ja/või teenidusettevõttele, mis teenindaks ka Pelguranna randa. Parkimine on kavandatud planeeringualast välja jäävale olemasolevale parkimise alale.

Krundi planeeritud suurus – 1 240 m².

Sihtotstarve – ärimaa (Ä 100).

Hoonestusviis – vahelduv.

Krundil võib paikneda max. - 1 hoone.

Max. ehitusalune pind – 350 m².

Maksimaalne korruselisus – 3, Kolmas korrus ~ 5 % ulatuses lubatud ehitada võimalikuks pääsuks katuseterrassile. Kolmanda korruse kuni 20 % ulatuses väljaehitamine on võimalik hoonetele arhitektuurikonkursi korraldamisel.

Lubatud max kõrgus – 9 m. Arhitektuurikonkursi korraldamisel 11 m.

Hoonestuse arhitektuurne laad: uus terrasshoone peab arhitektuurselt moodustama Koplianna tn 3 hoonega ühtse terviku. hoonetele esitatavaid nõudeid vt.

Pos 75.

Ehitusjoon – uus hoone ehitada tänava poole kohustuslikule ehitusjoonele.

Välisviimistlus - peab moodustama hoonega ühtse terviku.

Viimistlusmaterjalid – betoon, krohv, klaas.

Lubatud väikseim tulepüsivusklass: on TP 1.

Piirded - tänavapiiret ei ole kavandatud.

Haljastus - krundil olev väärtuslik haljastus kuulub säilitamisele. Istutatava haljastuse kogus ja liigid täpsustatakse edasise projekteerimise mahus. Istikud peavad vastama EVS 843:2003 ja EVS 778:2001 standarditele.

Parkimine - 6 parkimise kohta olemasolevas parklas.

Piirang - krunt asub kalda ehituskeeluvööndis ja õhuliini kaitsevööndis. 110 kV õhuliinide äärmisest juhtmest peab olema tagatud vähemalt 6 m puhas vahe rajatavatest hoonetest. Parkla rajamisel 110 kV õhuliini kaitsetsooni tuleb arvestada jääpurikate kukkumise ohuga. Enne tööde alustamist 110 kV õhuliini kaitsevööndis kooskõlastada tel. 56 35 43 65.

Pos. 75 moodustatud krunt

Krunt moodustatakse tänavast kagusse jäävast tänava tee ja tehnovõrkudega reformimata alast, millele liidetakse kinnistu 7 ja tehnovõrkudega olemasolevatest kinnistutest moodustatud ajutised krundid.

Krundile on kavandatud tänav, kus on planeeritud sõidutee 6,0 m laiune ja mõlemal pool 2 m laiune kõnnitee, v.a. lõik ja 9 ning vahel, kus on kitsas sõidutee ja kõnnitee ühel poolel. Liikluse rahustamiseks on kavandatud 3 tõstetud ülekäiku.

Sõidutee katteks on asfalt ning sõidutee on ette nähtud piirata äärekividega.

Krundi planeeritud suurus – 8 386 m².

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100).

Haljastus - krundil olev väärtuslik haljastus kuulub võimalusel säilitamisele. Võimalusel näha ette kõnnitee alale jäävate puude juures kaitserestid mulla kastmiseks ning õhutamiseks, kõnnitee nihutamine ja laiendamine. Istutatava haljastuse kogus ja liigid täpsustatakse edasise projekteerimise mahus. Istikud peavad vastama EVS 843:2003 ja EVS 778:2001 standarditele.

Parkimine - 0 parkimise kohta.

Pos. 76 moodustatud krunt

Koplianna ja Pelguranna tänava ristmikule jäävast hoonestamata reformimata maast, mis jääb kõrgepinge liinide alla on kavandatud moodustada haljasala krunt.

Krundi planeeritud suurus – 1 750 m².

Sihtotstarve – haljasala (Ümr 100).

Piirdeid - ei ole kavandatud.

Haljastus - krundil olev väärtuslik haljastus kuulub säilitamisele. Istutatava haljastuse kogus ja liigid täpsustatakse edasise projekteerimise mahus. Istikud peavad vastama EVS 843:2003 ja EVS 778:2001 standarditele.