KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED

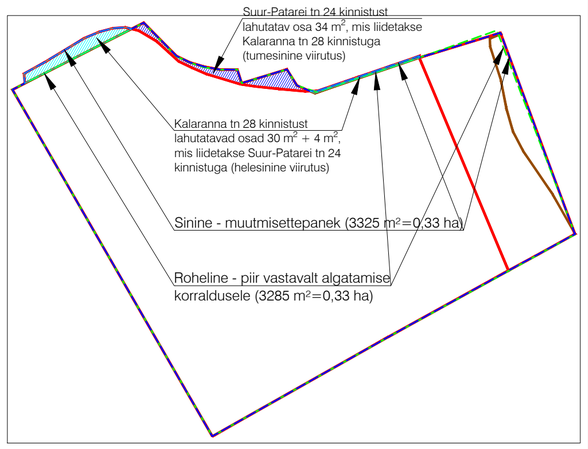
Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus [m²]	Hoonealune pind [m²] maapealne	Hoonealune pind [m²] maa-alune	Max./min. korruselisus maapealne	Max./min. korruselisus maa-alune	Hoone kõrgus maapinnast [m]	Hoone absoluutkõrgus [m]	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa [m²] maapealne	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa [m²] maa-alune	Korterite arv	Parkimiskohtade arv normatiivne	Parkimiskohtade arv kavandatud	Maaga ühendatud haljastuse %	Parklapealse haljastuse %	Hoonestustihedus	Kitsendused / piirangud / märkused
1	Kalaranna tn 24	2849	1620	1550	4	-1	12,8	20,54	3	Ä 15-30% / EK 70-85%	Ä 15-30% / E 70-85%	530-1059 2471-3000 ***kokku 3530***	1550	23	26	23	20%	10%	1,2	Krunt jääb Läänemere ranna piiranguvööndisse (200 m) ja osaliselt ehituskeeluvööndisse (50 m) Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek minimaalselt 12 meetrini SV: planeeritud liiturmiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsetsooni ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks Krundile ulatub avalik kallasrada kuni 0,9 m ulatuses Krundile ulatub Kalaranna tn 1a kinnistul asuva reoveekanalisatsiooni pumpla 20 m kuja
1a		2815	-							Ä 15-30% / EK 70-85%	Ä 15-30% / E 70-85%	-								Ajutised krundid, liidetakse krundiks pos 1
1b		30								Ä 15-30% / EK 70-85%	Ä 15-30% / E 70-85%									
1c		4								Ä 15-30% / EK 70-85%	Ä 15-30% / E 70-85%									
2	Kalaranna tn 24a	438	-	-	-	-	-	-	-	Üm 100%	Üm 100%	-	-	-	-	-	7%	-	-	Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks Krunt jääb Läänemere ranna piiranguvööndisse (200 m) ja ehituskeeluvööndisse (50 m) Krunti läbib avalik kallasrada 10 m
2a		365	-							Üm 100%	Üm 100%	-								Ajutised krundid, liidetakse krundiks pos 2
2b		73								Üm 100%	Üm 100%									
3	Kalaranna tn 28	34	-	-	-	-	-	-	-	Üh 100%	Üh 100%	-	-	-	-	-	100%	-	-	Krunt on ette nähtud liita Kalaranna tn 28 kinnistuga
	Kokku:	**3321**																		

SV: servituudi vajadus

SV: Tehnovõrguservituudi vajadusega ala järgmistel kinnistutel võrgu valdajate kasuks:

- Kalaranna tänav T8 kinnistule planeeritud madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, sidekanalisatsioonile teljest 1 m mõlemale poole, gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, kaugkütte- ja kaugjahutuse torustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, vee- ja kanalisatsioonitorudele 2 m teljest mõlemale poole, sademevee kanalisatsioonitorule 2,5 m teljest mõlemale poole.
- Kalaranna tänav T2 kinnistule planeeritud sidekanalisatsioonile teljest 1 m mõlemale poole, kaugkütte- ja kaugjahutuse torustikule 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole, vee- ja kanalisatsioonitorudele 2 m teljest mõlemale poole.
- Kalaranna tänav T1 kinnistule planeeritud kanalisatsioonitorudele 2 m teljest mõlemale poole.

Planeeritud ala piiri muutmisettepanek ja kruntimine



ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus [m²]	Moodustatakse kinnistutest KÜ aadress / KÜ number			Liidetavate-lahutatavate osade suurused [m²]	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Kalaranna tn 24	Ä 15-30% / E 70-85%	2849	1a	Suur-Patarei tn 24	78408:801:4170	2815	T 100%
				1b	Kalaranna tn 28	78401:101:4897	30**	Üh 100%
				1c	Kalaranna tn 28	78401:101:4897	4**	Üh 100%
2	Kalaranna tn 24a	Üm 100%	438	2a	Kalaranna tn 20	78401:101:6811	365	Üm 100%
				2b	mereala		73	-
3*	Kalaranna tn 28	Üh 100%	34	-	Suur-Patarei tn 24	78408:801:4170	-34*	T 100%
		Kokku:	**3321**					

* Krunt liidetakse olemasoleva Kalaranna tn 28 kinnistuga

** Kalaranna tn 28 kinnistust lahutatavad osad, mis liidetakse Suur-Patarei tn 24 kinnistuga, vt planeeritud ala piiri muutmisettepaneku ja kruntimise skeemi

PLANEERITUD ALA NÄITAJAD

1. PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS		
vastavalt algatamise korraldusele ja muutmistettepanekule	0,33 ha	
sh KRUNDITUD ALA	3321 m²	
2. KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	3	
3. KORTERITE ARV	23	
4. PARKIMISKOHTADE ARV	NORMATIIVNE	PLANEERITUD
	26	23

OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonestus lahendada ühtse arhitektuurse kompleksina, uute hoonete ja hooneosade fassaadikäsitlus peab olema kaasaegne, keskkonda sobituv. Säilitatava hooneosa puhul täita muinsuskaitse eritingimustest tulenevaid nõudeid. Esimesel korrusel asuvad äripinnad peavad olema avalikule linnaruumile (Suur-Patarei tänav ja rannapromenaad) avatud, kasutatavad ka otse õuest. Katustele võib rajada kuni 1,2 m kõrgused läbipaistvast materjalist piirded. Piire ei tohi tänava poolt visuaalselt suurendada hoone kõrgust.

Katusekalle:
- Säilitatava hooneosa katusekalle vastavalt olemasolevale, ca 15°
- Uutel mahtudel katusekalle 0-5 °

Katusematerjal:
- Säilitatava hooneosa katusel, kivi, teras, valtsplekk
- Uutel mahtudel: sama, võib olla ka rullmaterjal

Välisviimistlus:
- Säilitataval hooneosal ajaloolisele hoonetüübile iseloomulikud materjalid - krohv+värv, võib kaaluda ka paekivist fassaadi eksponeerimist
- Uued hooned, hooneosad: klaas, kivi, metall, puit, avatäideteks puit, alumiinium, täisklaas

Piirdeaed

Olemasolev silikaatkivist müür lammutada. Uute piirete kõrgus kuni 1,5 m, lahendada arhitektuurse kompleksi terviku osana.

MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTEST TULENEVAD NÕUDED

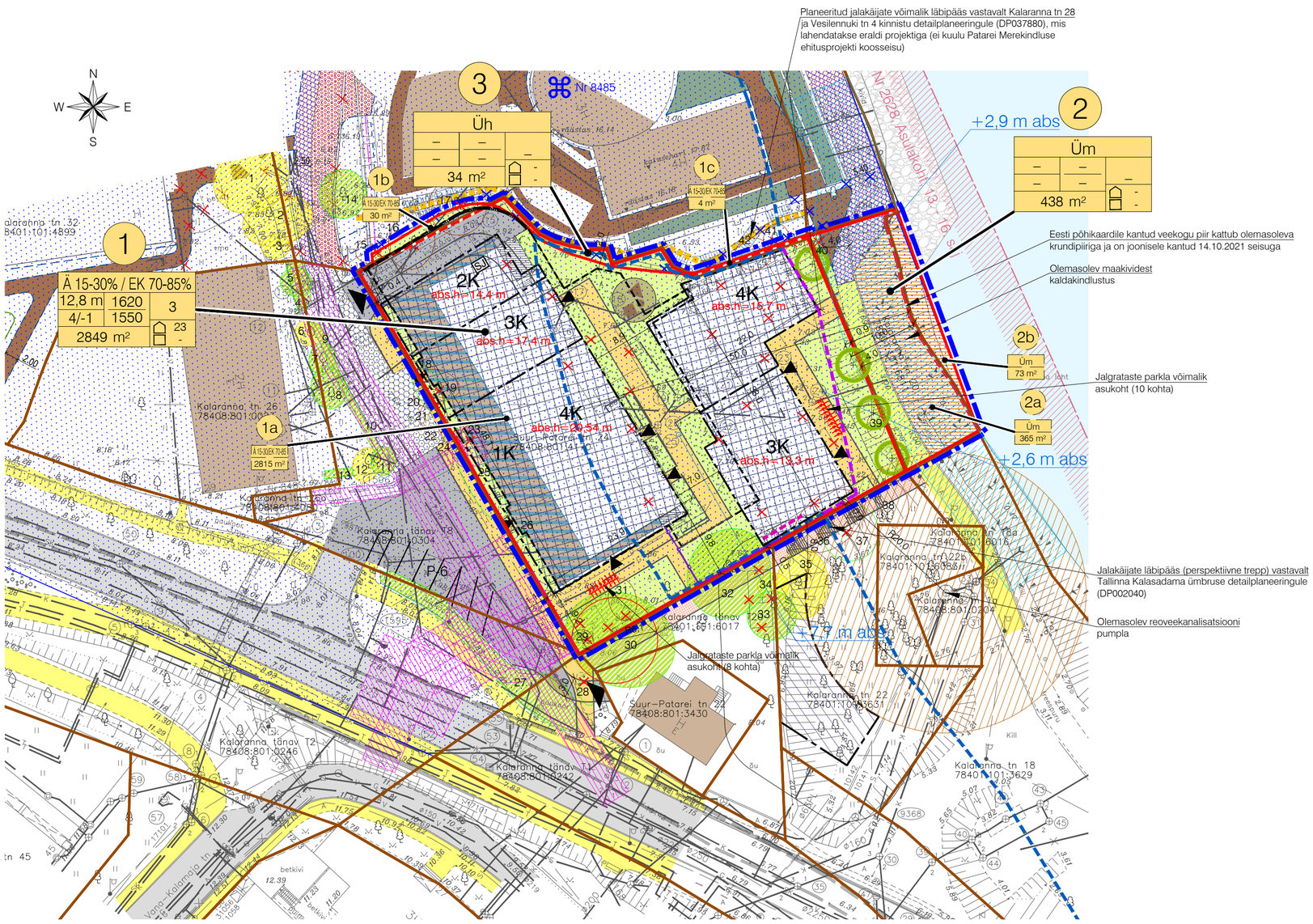
- Kinnistul asuvad 2 amortiseerunud ja arhitektuuriajalooliselt väheväärtuslikku abihoonet on lubatud asendada uue hoonestusega, suurendamata oluliselt maapealse hoonestuse ala ja arvestades krundi kohta kehtivat uute hoonete kõrgusplaangut.
- Kinnistul asuv peahoone on lubatav asendada uue hoonega, suurendamata oluliselt maapealse hoonestuse ala ja arvestades kehtivat kõrgusepiirangut, seejuures tuleb säilitada hoone ajalooline Suur-Patarei tänava poolne peafassaad, müürid ja hoone otsaseinad ja -viilud ning markeerida ajaloolise katuse kuju. Näha ette avade sulgemine avatäidetega.
- Juurdepääs krundile tagada ala põhjaservast, kuna piki krundi lõunakülge on vastavalt Tallinna Kalaranna detailplaneeringule ette nähtud avalik pääs rannapromenaadile.
- Peahoone asemele rajatava uue hoone arhitektuurses lahenduses on soovitav kasutada kaasaegseid arhitektuurseid võtteid ja miljööväärtuslikku keskkonda sobivaid ehedaid materjale.
- Uushoonestuse kagupoolne osa on lubatud kavandada 13 m kõrgusena maapinnast. Hoone Patarei vangla poolne osa kavandada madalamale, et uushoonestus ei hakkaks domineerima mälestise üle.
- Kuna krunt paikneb arheoloogiamälestisel Asulakoht 13.-16. saj., tuleb kaevetööd kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga. Tulenevalt leidudest tuleb arvestada vajadusega tellida kaevetööde arheoloogiline järelevalve Muinsuskaitseameti tegevusluba omavalt ettevõttelt.
- Säilitada tuleb olemasolev munakivisillutis hoone ees.
- Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnaga.

TINGMÄRGID

- Planeeritud ala piir vastavalt muutmisettepanekule (Algatatud piiri muutmisettepanekut vt lisatud skeemilt)
- Katastriüksuse piir
- Moodustatava krundi piir
- Moodustatava ajutise krundi piir
- Naaberhoone
- Olemasolev autoliikluse ala
- Olemasolev kergliikluse ala
- Olemasolev säilitatav (ning vajadusel rekonstrueeritav) munakivikattega ala
- Planeeritud autoliikluse ala
- Planeeritud kergliikluse ala
- Planeeritud rannapromenaadi laiendus koos paadihoiukohtadega, mille täpne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel
- Veekogu
- Haljasala
- Katusehaljastuse võimalik asukoht
- Planeeritud maapealne hoonestusala
- Planeeritud maa-alune hoonestusala
- Rekonstrueeritav hoone / hooneosa
- Planeeritud võimalik terrass
- Naaberplaneeringus planeeritud maapealne hoonestusala (Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneering, kehtestatud 2016)
- 1 — Krundi positsiooni number
- SIHTOTSTARVE % DET.PLAN. LIIKIDES; KÕRGUS MEETRITES; HOONEALUNE PIND MAAPEAL; HOONETE ARV KRUNDIL; SUURIM KORRUSELISUS; HOONEALUNE PIND MAA-ALL; KRUNDI SUURUS; P - hoones; P - õues — Krundi ehitusõigus
- Ä — Teenindus- ja toitlustuspinnad
- EK — Vähemalt kolmekorruseline mitme korteriga elamu
- Üm — Üldkasutatav maa
- Ajutise krundi positsiooni number
- m² — Ajutise krundi sihtotstarve; Ajutise krundi suurus
- Autode võimalik juurdepääs krundile
- Jalakäijate võimalik sissepääs hoonesse
- Jalgrataste parkla võimalik asukoht
- Planeeritud panduse võimalik asukoht
- Planeeritud tugimüüri võimalik asukoht
- Planeeritud piirdeaia võimalik asukoht (h = 0,7 m)
- Tulemüüri vajadus
- Planeeritud laste mänguväljaku võimalik asukoht
- Säilitatav III klassi puu või puude rühm eksplikatsiooni numbriga
- Säilitatav IV klassi puu või puude rühm eksplikatsiooni numbriga
- Säilitatav V klassi puu või puude rühm eksplikatsiooni numbriga
- Olemasolevate puude juurestiku kaitsevöönd
- Kõrghaljastuse võimalik asukoht
- SJ — Sorteeritud jäätmete võimalik kogumispaik
- Likvideeritav objekt
- Likvideeritav haljastus
- Kultuurimälestis
- Kultuurimälestise kaitsevöönd
- Arheoloogiamälestis
- Läänemere ranna ehituskeeluvööndi piir kuni 50 m
- Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek minimaalselt 17 meetrini
- Kallasrada 10 m Eesti põhikaardile kantud merepiirist
- Tehnovõrguservituudi vajadusega ala
- Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja 20 m (Kanalisatsiooniehtitiste veekaitsenõuded § 8)
- 00.00 — Orienteeruv planeeritud kõrgusarv

Patarei Merekindluse ehitusprojekti tingmärgid (ehitusluba nr 2212271/23061)

- Varem projekteeritud kõnnitee sõelmekatend
- Varem projekteeritud tardkiviplaatkatend
- Varem projekteeritud sõidutee munakivikatend
- Varem projekteeritud istutusala
- Varem projekteeritud maakividest kaldakindlustus



Märkused:

1. Maapealse hoonestusala Kalaranna tänava poolne olemasoleva maapinna keskmine kõrgus on 7,8 m, promenaadi poolne olemasoleva maapinna keskmine kõrgus on 2,9 m.
2. Teede, tänavate, parkimise ja haljastuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis.
3. Promenaadi laienduse ja paadihoiukohtade tehniline lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.
4. Sorteeritud jäätmete kogumise koht projekteerida hoonesse. Koht hoones täpsustub ehitusprojektis.
5. Puittaimestiku haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Olev Abner juulis 2016.
6. Planeeritud ala asub arheoloogiamälestise nr 2628 "Asulakoht, 13. - 16. saj" alal.
7. Planeeritud ala asub ehitismälestise nr 8485 "Kaitsekasarm, 1829-1840" kaitsevööndis.
8. Planeeritud ala asub vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.
9. Planeeritud ala asub vaatesektoris Katariina kailt vanalinnale (vastavalt Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringule).
10. Planeeritud ala asub Läänemere piiranguvööndis (200 m).
11. Joonise kõrgused on EH2000 kõrgussüsteemis.
12. Geodeetilist alusplaani on promenaadi osas täiendatud oktoobris 2021.

Asendiplaanilise ja võimaliku mahulise lahenduse autor:	Allianss Arhitektid OÜ

Muudatused:	Kuupäev	Muudatuste kirjeldus
Geoalus:	Koostaja: K-Projekt Aktsiaselts	Töö nr: 15191 Mõõdistatud: 03.2016 (uuendatud 01.2024)

K PROJEKT	K-Projekt Aktsiaselts Ahtri tn 6a Tallinn 10151 Eesti tel +372 626 4100 kprojekt@kprojekt.ee		Projekti nimi:	Suur-Patarei tn 24 kinnistu detailplaneering		
Juhataja	R. Annusver		Objekti asukoht:	Tallinn, Põhja-Tallinn		
Konsultant	Ü. Kadak					
Projektijuht	N. Soo		Joonise nimi:	Põhijoonis		
Planeerija	M. Mustkivi					
Faili nimi: 15136_DP.dwg	Koostatud: 12.06.2024		Töö nr: 15136	Joonise tähis [nr - leht (lehti)]: DP-2	Staadium: DP	Mõõtkava: 1:500

Trükkis: KPR-NORA
Fail: U:\OBJEKTID\15136 Suur-Patarei 24 DP\Joonised\15136_DP.dwg Trükitud: 12.06.2024