

SELETUSKIRI

ASENDIPLAAN

Käesolev eskiisprojekt käsitleb **Tööstuse 16** kinnistu hoonestamist. Kinnistule on algatatud detailplaneering, mis on kehtetuks tunnistatud 18.11.2015 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1720-k. Amet on nõustunud projekteerimistingimuste avatud menetlusega, millest tulenevalt on vajalik eskiisi koostamine.

Antud eskiis arvestab koostatava Põhja-Tallinna Üldplaneeringuga ja Kalamaja miljööväärtusliku piirkonna nõuetega. Tööstuse 16 kinnistu kuulub Kalamaja miljööväärtusliku piirkonna kaardi järgi 3-ndasse ehituspiirkonda, millele kehtivad järgmised nõuded: põhihoonete arv krundil on 1, abihoonete arv krundil 1, maksimaalne lubatud korruselisus 2 täiskorrus ja 1 katusekorrus. Maksimaalne hoonestatuse protsent kinnistul võib olla 30%.

Käesolev eskiis lähtub ka kehtetuks tunnistatud detailplaneeringule esitatud märkustest ning püüab leida kinnistule parimat kasutusviisi.

Kinnistu hoonestamisel on oluliseks piiranguks Päästeameti tuleohutusnõuded, kus naabermaajade vahel oleks tagatud piisav vahemaa ning kinnistupiirile planeeritav hoone sein peab vastama tulemüürile esitatavatele nõuetele.

Parkimine on käesolevas projektis lahendatud kinnistu piires. Kinnistu hoovi on planeeritud 6 parkimiskohta, üks parkimiskoht igale korterile. Kuna tegemist on Kalamaja miljööväärtusliku ehituspiirkonnaga, siis vastavalt Tallinna parkimise arengukavale 2006-2014 punktile 4.1.10 ei rakendata arengukava miljööväärtuslikus piirkonnas.

Kinnistu põhjanurka jääb roheline **haljasala** planeeritava mängualaga ning paari puuga. Kinnistu sissesõidu kõrval asuvad mustad paplid tuleks säilitada. Sissesõidu kõrvale on planeeritud kaetud jäätmemaja, mille katuse alla saaks vajadusel parkida ka jalgrattaid.

ARHITEKTUUR

Hoone arhitektuuris sulanduvad omavahel moodsa arhitektuuri võtted ja miljööväärtusliku puitarhitektuuri proportsioonid. Tööstuse tänavalt hoonet vaadeldes järgivad aknad kõrval asuvate hoonete proportsioone ning sammu. Hoone keskteljel asuv uks ning selle kohal kõrguv vintskap järgivad Kalamaja puitarhitektuurile omast käekirja, kuid on lahendatud kaasaegses võtmes, võib öelda, et isegi rohkem Tallinna majale omase kivifassaadi näol. Hoone räästa joon ja katusekalded arvestavad ümbritsevat hoonestus keskkonda ning tagavad sujuva ülemineku olemas olevate hoonete ja projekteeritava hoone vahel.

Hoone sisehoovi poolsed aknad on projekteeritud võimalikult suured, et tagada põhjaküljes asuvatele eluruumidele piisavalt ruumisest valgust. Hoone katusemaastik on liigendatud kahe eriilmelise vintskapiga, et võimaldada katusekorrusel normaalne elukeskkond.

Fassaadikattematerjalid on kooskõlas olemas oleva hoonestusega. Fassaadil on vertikaalne puitlaudis, tellis ja/või fassaadikivi. Katus on tume kivikatus.

KONSTRUKTIIVNE LAHENDUS

Hoone kandev konstruktsioon on planeeritud laduda täisbetoneeritud väiksest õõnesblokist. Välisseinad viimistletud väljast puitfassaadiga. Mittekandvad siseseinad kipskarkass seinad. Katuse puitkarkassil kivikatus. Hoone vundament - lintvundament. Hoonesse paigaldatakse gaasikatel.

TEHNILISED NÄITAJAD

Kinnistu pindala	516 m ²
Ehitisealune pind	169 m ² (<i>seal hulgas rõdude alune pind</i>)
Suletud brutopind	455 m ²
Suletud netopind	375 m ²
Korterite arv	6
Parkimiskohtade arv	6
Haljasala	30%
Ehitise maht	1438 m ³

TEHNILISED NÄITAJAD

(Arvestades Põhja-Tallinna koostatava ÜP nõudeid)

KINNISTU PINDALA	516 m ²
HOONEALUNE PIND	155 m ²
HOONESTATUSE PROTSENT	30 %
HOONESTUSTIHEDUS	K=0,86
HALJASALA %	30%

Väljavõte Põhja-Tallinna Üldplaneeringu seletuskirja lisast nr.1

- **Hoonealune pind** on hoone vundamendi välisperimeetriga piiratud ala pind.
- **Hoonestatuse protsent** on krundil olevate hoonealuste pindade summa suhe krundi pindalasse.

Seletuskirja koostas

Marii Leemet