

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
„Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringu
kehtestamine Kristiine linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Kristiine linnaosas asuva 0,14 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Mooni tn 73 kinnistu detailplaneering, TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ töö nr DP-26-08-15. Detailplaneeringu eesmärk on elamumaa sihtotstarbega Mooni tn 73 kinnistule ehitusõiguse määramine 2 korruselise 4 korteriga elamu (ridaelamu) ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud ala asub Kristiine linnaosas Lilleküla asumis Sõpruse puiestee, Tedre, Mooni ja Räägu tänava vahelises kvartalis. Planeeritava ala kontaktvööndi kruntide maakasutuse sihtotstarve on monofunktsionaalne – elamumaa. Lähiehitiste krundid on hoonestatud valdavalt 2-korruseliste elamutega, osadel kruntidel paiknevad lisaks veel ka abihooned. Hoonestuse arhitektuurne ilme on erinev ning piirkonnas puudub ühtne ehitusjoon. Kontaktvööndi ala paikneb Sõpruse puiestee ja Mustamäe tee vahelisel alal. Mööda antud tänavaid liigub ühistransport. 1,5 km raadiuses asuvad vajalikud infrastruktuuri objektid – ostukeskused ja lasteasutused. Lähim koolimaja asub umbes 1 km kaugusel.

Planeeritud maa-alal asub 100% elamumaa sihtotstarbega Mooni tn 73 kinnistu, mille omanik on L. Lakernikov. Kinnistu on hoonestamata.

Lisaks jääb planeeritavale alale osa Tallinna linnale kuuluvast transpordimaa sihtotstarbega Kuldnoka tänava kinnistust. Transpordimaa sihtotstarbega kinnistute osal asuvad tänavarajatised.

Planeeritav ala on haljastatud, kinnistul kasvavad vanad viljapuud. Kinnistule on tagatud juurdepääs Mooni tänavalt.

2. Kristiine linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud „[Kristiine linnaosa üldplaneeringu](#)“ maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritud maa-ala väikeelamute juhtotstarbega alale. Väikeelamute alale võib kavandada pereelamuid, kaksik- või paariselamuid, ridaelamuid, väikesi (kuni 6 korteriga) korterelamuid, lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, lastehoiu ja vaba aja harrastustega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, samuti mängu- ja spordiväljakuid jms.

Detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamumaa sihtotstarbega Mooni tn 73 kinnistule ehitusõiguse määramine 2-korruselise 4 korteriga elamu (ridaelamu) ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringus ei ole kavandatud muuta Mooni tn 73 kinnistu piire.

Lähtudes olemasolevast linnaruumist, kus ei ole selgelt välja kujunenud ehitusjoont ning Mooni tänava lääneküljel paikneva 9-korruselise hoonemahu mõju vähendamise soovist, on Mooni tn 73 kinnistule planeeritud 4 korteriga elamu (ridaelamu), mis on kavandatud ida – lääne suunalise hoonena. Hoonesse pääsud on põhjaküljelt ning lõunaküljele on ette nähtud haljasala ning hoone sektsioonidele avatud terrasside kavandamise võimalus. Kinnistu lääneossa on planeeritud elanike sõiduautode parkimiskohad ning tänava äärde haljastus (hekk).

Juurdepääs planeeritud maa-alale on Mooni tänavalt.

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014](#)” vahevööndi normi alusel tuleb planeeritud alale kokku kavandada 8 parkimiskohta. Detailplaneering on kooskõlas parkimise korraldamise arengukavaga, planeeritud alale on kavandatud 8 parkimiskohta.

Planeeritud maa-alale koostas dendroloogilise hinnangu dendroloog A. Aaspõllu. Likvideeritavad puud kuuluvad V väärtusklassi ning kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „[Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)”. Asendusistutust ei ole ette nähtud, kuna likvideeritavad puud kuuluvad V väärtusklassi. Krundile on täiendavalt planeeritud kõrghaljastus, 1 lehtpuu istutatakse krundi kirdeossa ja krundi tänavapoolsele küljele istutatakse põõsad, piki krundi külge rajatakse hekk. Planeeritud krundi maapinnaga ühenduses oleva haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40%.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles L. Lakernikov 23. jaanuar 2015 registreeritud algatamisettepanekuga, milles sooviti ehitusõiguse määramist olemasolevale Mooni tn 73 elamumaa sihtotstarbega krundile 2-korruselise 5 korteriga ridaelamu ehitamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet, TT ARHITEKTIBÜROO OÜ ja L. Lakernikov sõlmisid 14. aprillil 2015 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/70.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 6. mai 2015 korraldusega nr 698-k „[Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Kristiine linnaosas](#)“. Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil elamumaa sihtotstarbega Mooni tn 73 kinnistule ehitusõiguse määramine 2 korruselise 4 korteriga elamu ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringus lahendatud üldised maakasutustingimused ning heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 9. mail 2015, ajalehes Pealinn 18. mail 2015 ja ajalehes Kristiine Leht mais 2015.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendusega oli võimalik tutvuda avaliku arutelu kuulutuse ilmumise päevast arvates kuni arutelu toimumise ajani Kristiine Linnaosa Valitsuses ja Tallinna planeeringute registris. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 3. juunil 2015. Vastav teade ilmus ajalehes Pealinn 25. mail 2015, ajalehes Eesti Päevaleht 21. mail 2015.

Arutelul osalesid Kristiine Linnaosa Valitsuse esindajad ja detailplaneeringu eskiislahenduse koostaja TT ARHITEKTIBÜROO OÜ esindaja.

Arutelul selgitas detailplaneeringu eskiislahenduse koostaja, et esialgu taotleti 5 boksiga ridaelamu rajamist, kuid Tallinna Linnaplaneerimise Ameti planeeringute läbivaatamise komisjon kooskõlastas kuni 4 boksiga ridaelamu planeerimise. Põhjendades seda, et 4 korteriga variant jätab rohkem ruumi haljastusele ja vajadusel on krundile võimalik ette näha ka laste mänguväljak.

Detailplaneeringu eskiisi kohta ei esitatud kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid.

Detailplaneeringu koostas TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 6. mai 2015 korraldusest nr 698-k „Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Kristiine linnaosas“ ja kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“.

Detailplaneeringule on lisatud dendroloog A. Aaspõllu koostatud dendroloogiline hinnang.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd kuni 30. juunini 2015 kehtinud [Tallinna linna ehitusmääruse](#) redaktsiooni § 14 lõikes 2 loetletud isikute ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas, arvamust on küsitud § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt.

Tallinna Keskkonnaamet, Päästeameti Põhja päästekeskus ja detailplaneeringust huvitatud isik kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

AKTSIASSELTS TALLINNA VESI, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Tallinna Kommunaalamet ja Tallinna Transpordiamet kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja arvestamiseks ehitus- ja tööprojektide koostamisel.

Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste märkuste ja ettepanekutega:

- Maa-amet teeb ettepaneku selgitada Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringu menetluse raames välja maariba liitmise võimalikkus Mooni tn 73 kinnistu või Kuldnoka tänava maaüksusega maareformi seaduse § 22 lõike 13 kohaselt;
- Maa-amet palub täiendada detailplaneeringu materjale kõnealuse menetluse infoga, kajastades reformimata maariba perspektiivse liitmise võimalusi piirnevate kinnisasjadega.

Maa-amet nõustub Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et arvestatakse eelpool tehtud ettepanekutega. Pärast detailplaneeringu kehtestamist palub Maa-amet edastada planeeringu dokumendid vastavalt 16. jaanuaril 2017 kirjaga nr 6-3/17/973 kohalikele omavalitsustele edastatud juhendile.

Maa-ameti ettepanekutega on arvestatud. Detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et nimetatud maa riba, olemasoleva tänava-äärse kraavi parempoolne nõlv, on otstarbekas ja MaaRS § 33 lõike 13 kohaselt perspektiivselt võimalik liita eraldi menetlusega Kuldnoka tänava maaüksusega kui iseseisvalt mittekasutatav maaüksus.

Lepingu sõlmimine detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni valmishitamiseks ei ole vajalik, kuna planeeritud maa-alale ei kavandata avalikult kasutatava tee ehitamist. Samuti ei rajata üldkasutatavat haljastust ja ei ehitata välisvalgustust ega vihmaveekanalisatsiooni.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 7. märtsi 2018 korraldusega nr 328-k „[Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Kristiine linnaosas](#)”. Detailplaneering võeti vastu eesmärgil määrata ehitusõigus elamumaa sihtotstarbega Mooni tn 73 kinnistule 2 korruselise 4 korteriga elamu (ridaelamu) ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Postimees 13. märtsil 2018 ja ajalehes Pealinn 19. märtsil 2018.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 9. aprillist kuni 23. aprillini 2018. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 22. märtsil 2018, ajalehes Pealinn 26. märtsil 2018. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel vastuväiteid ega parandusettepanekuid ei esitatud.

Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel planeeringulahenduse kohta ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud ning detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga, polnud detailplaneeringu maavanemale (alates 1. jaanuarist 2018 Rahandusministeeriumile) järelevalveks esitamine vajalik.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 25 lõike 7 punkti 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul Mooni tn 71 // Tedre tn 73, Mooni tn 73b, Mooni tn 73b/1, Mooni tn 73b/2, Mooni tn 73b/4, Mooni tn 73b/5, Tedre tn 71, Vuti tn 48 ja Vuti tn 50 kinnistute omanikke.

[Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. [Tallinna linna ehitusmääruse](#) § 20 lõike 4 alusel kehtestab volikogu detailplaneeringud juhul kui planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut,

planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks. Muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega. Kuna Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringus nimetatud asjaolusid ei esine, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavalitsuse pädevusse.

Arvestades eeltoodut, on Tallinna Linnavalitsusele esitatud kehtestamiseks korralduse eelnõu „Mooni tn 73 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas“.

Ignar Fjuk
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostajad: Mari Suvi, tel 640 4733; Gerli Kallo, tel 640 4746; Tallinna Linnaplaneerimise Amet,
28. juuni 2018

Toomas Sepp
Linnasekretär