

Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

9. mai 2007 nr 843-k

Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, Planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lg 1, lg 2 p 2, lg 3, lg 5 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinnas Sõle, Pelguranna ning Kopli tänavate ristmiku vahetus läheduses. Tallinna üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamute maa-ala.

Detailplaneeringuga nähakse ette kinnistule ehitusõigus ühe kuni 9-korruselise äri- ja kortermaja rajamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatu vastab üldplaneeringule.

- Efektivsema maakasutuse eesmärgil on kavandatud muuta planeeritud maa-alal olevate kruntide sihtotstarvet ja moodustada kruntide liitmise teel üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt.

- Planeeritud hoone lubatud maksimaalse kõrguse määramisel on lähtutud eesmärgist parandada Sõle ja Kopli tänava linnaruumi proportsioone. Kavandatud hoone paigutatakse krundi keskele, et ehitusjoon järgiks naaberkinnistute ehitusjoont. Esitatud lahendus toetab oluliste magistraaltänavate ristumispunkti nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt.

- Hoonestuse mahu kontsentratsioon on suunatud Sõle ja Kopli tänava poole, jättes korterelamu sissepääsu Pelguranna tänava poole ning sellega säilitatakse väärtusliku kõrghaljastusega rekreatsiooniala.

- Krundile planeeritud mitme kasutusotstarbega hoone suurendab ümbruskonna turvalisust, kuna on tagatud inimeste kohalolek ja kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt.

- Parkimiskohatade arv hoones on planeeritud Eesti Standardi EVS 843:2003 vahevööndi parkimismormatiivi alusel, ärihoone on väikese küllastajate arvuga. Parkimine on lahendatud oma krundil. Sissesõit maa-alusesse parklasse on kavandatud kõige väiksema liiklusintensiivsusega Pelguranna tänavalt.

- Detailplaneeringus on antud ala mürataseme analüüs, kuna planeeritud maa-ala asub intensiivse liiklusega tänavate ristumiskohas. Müratõrje seisukohalt saab detailplaneeringus kavandatud realiseerida, kui ei planeerita hoonevälist tegevust ja järgitakse Eesti Standardis EVS 842:2003 hoonete välispiirete helipidavuse osas toodud nõudeid. Müra ja õhusaaste minimeerimiseks on hoonete projekteerimiseks määratud tingimus rakendada müra vähendamise meetmeid, kasutada müra isoleerivaid materjale ja ehituslikke võtteid.

- Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväited on arvesse võetud. Detailplaneeringu liikluskorralduse lahendust on korrigeeritud nii, et Sõle tn 81 kinnistule on tagatud juurdepääs, mis ei nõua eraldi tee servituudi seadmist.

1. Kehtestada Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 05087, millega nähakse ette Põhja-Tallinnas asuva 0,4 ha suurusele Kopli tn 69b kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine elamu- ja ärimaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 9. märtsil 2009; korruselise äripindadega korterelamu rajamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringuga tänavate maa-alad ja liikluskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
2. Detailplaneeringu kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 28. märtsil 2007 sõlmitud lepingule nr TT-9/H-07.
3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Edgar Savisaar
Linnapea Toomas Sepp
Linnasekretär

Tallinna Linnavalitsuse

9. mai 2007

korralduse nr 843-k

LISA

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu

“Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas“ juurde

Kehtestada Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, millega nähakse ette Põhja-Tallinnas asuva 0,4 ha suurusele Kopli tn 69b kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine elamu- ja ärimaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 9-korruselise äripindadega korterelamu rajamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringuga tänavate maa-alad ja liikluskorraldus, töötatakse välja haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinnas Sõle, Pelguranna ning Kopli tänavate ristmiku vahetus läheduses. Kopli tn 69b kinnistul asub käesoleval ajal 2-korruseline kivist ärihoone, kus tegutses kasiino ja mis on kavas käesoleva detailplaneeringu elluviimiseks lammutada. Pelguranna tänava äärne hoonestus on valdavalt 4-korruseline ning Sõle tänava äärne hoonestus 3‑4-korruseline. Kopli tn 69b kinnistu vastas üle Kopli tänava paikneb Maleva tn 1 massiivne 6‑korruseline korterelamu.

Tallinna üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamute ala, s.o põhiliselt kahe- ja enamkorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindusettevõtted, garaaþikooperatiivid jm. Detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringuga soovitakse Kopli tn 69b ärimaa sihtotstarbega kinnistule anda ehitusõigus kuni 9-korruselise osaliselt ärifunktsiooniga korterelamu rajamiseks. Planeeringuga kinnistu piire ei muudeta. Järgides Sõle tn 81 ja Pelguranna tn 3 hoonestuskõrgust, on krundi põhiosa hoonestusettepanek madal, vabakujuline 2-korruseline maht ning see on ettenähtud avalikuks kasutuseks kaubandus-teenidusettevõttele.

Esitatud lahendus toetab oluliste magistraaltänavate ristumispunkti nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt. Kavandatav hoone paigutatakse krundi keskele, et ehitusjoon järgiks naaberkinnistute ehitusjoont. Hoonestuse mahu kontsentratsioon on suunatud Sõle ja Kopli tänava poole, jättes Pelguranna tänava poole korterelamu sissepääsu ning selle ette väärtusliku kõrghaljastusega rekreatsiooniala.

Vajalik parkimiskohtade arv tagatakse oma krundil. Parkimine lahendatakse põhiliselt maa-aluses parklas sissesõiduga väikese liiklusintensiivsusega Pelguranna tänava poolt, ning seega hajutatakse maa-alusest parkla väljasõidu liikluskoormust Sõle tänava suhtes. Sõle tänava poolt jääb krundile vaid juurdesõit maapealsesse parklasse ning kompleksi teenindava transpordi ligipääs.

Planeeritaval maa-alal on mõningal määral kõrghaljastust. Valdavalt kasvavad krundil lääne pärnad. Kopli tn 69b kinnistul kasvavad puud on istutatud endise hoone rajamise ajal umbes 1950. aastal. Likvideerimisele ja asendamisele kuuluvad kuus lääne pärna ning üks harilik hobukastan.

Planeeritava 9-korruselise hoone vahetus läheduses ei ole elamu, mis jääksid planeeritava hoone varju. Sellest tulenevalt ei ole vajadust koostada detailplaneeringu menetluse raames eraldi insulatsioonialüüsi.

OÜ Hendrikson & Ko on koostanud detailplaneeringu eskiisis kohta keskkonnaseisundi hinnangu, mille tulemustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Detailplaneeringu menetlus

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 2 p 2, lg 3 ja lg 5 alusel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega juhul kui detailplaneeringu koostamise üle ei ole teostatud Planeerimisseaduse kohast maavanema kohustuslikku järelevalvet ning juhul kui planeeringuga ei määrata miljööväärtuslikku hoonestusala.

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles avaldusega 28. märtsil 2005 taotles 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ esindaja Tanel Tarum. Detailplaneeringu koostamise ja koostamise rahastamise õigus on 8. juunil 2006 sõlmitud lepinguga nr DP-10/H-06 üle antud Osaühing Biroolika (alates 2. juunist 2006 OÜ BIROOLIKA) volitatud esindajale Üllar Hinnole.

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 28. juuni 2006 korraldusega nr 1457-k Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine . Teade detailplaneeringu algatamise kohta ilmus ajalehes Postimees 3. juulil 2006.

Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt Aktsiaselts kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. OÜ Hendrikson & Ko on koostanud detailplaneeringu eskiisi kohta keskkonnaseisundi hinnangu. Planeeringu eskiisi korrigeerimiseks ja arvestamiseks tehti kaks ettepanekut: korraldada rajatavas hoones jäätmete sorteeritud kogumine ja säilitada haljastuse osakaal ning likvideeritavad puud asendada soovituslikult lääne pärnaga. Ettepanekuid on detailplaneeringus arvestatud. Kopli 69b dendrooloogilise ekspertiisi on koostanud dendroloog Heldur Sandri juulis 2005. Ekspertiisiga tehti ettepanek säilitada maksimaalselt krundi kõrghaljastus ning vajadusel mahavõetavad puud asendada uutega, soovituslikult lääne pärnadega.

Detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 27. juulil 2006. Teade eskiislahendusega tutvumise ja arutelu toimumise aja ning koha kohta ilmus ajalehes Postimees 20. juulil 2006.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud. Põhja-Tallinna Valitsus, Põhja-Tallinna Halduskogu, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond, Tallinna Transpordiamet ja Põhja-Eesti Päästekeskus kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel lisatingimustel: ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga, projekti koostamisel arvestada seletuskirja haljastuse osas esitatud tingimustega; Sõle tänava laiendamise mahavõetavad saarvahtrad ja lääne pärnad kompenseeritakse asendusistutustega tee-ehituse käigus. Esitatud tingimustega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumides.

Detailplaneering on edastatud kooskõlastamiseks Keskkonnaministeeriumile, kes on jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul planeerimisseaduse mõistes kinnisasja omanik. Keskkonnaministeerium suunas detailplaneeringu seisukoha andmiseks Maa-Ametile. Maa-Amet on 20. oktoobri 2006 kirjaga nr 6.2-3/10370 Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhimõtteliselt kooskõlastanud. Lisaks on Maa-Amet märkinud, et aktsepteerib kavandatud elektrivarustuse maakaabli asukohta tingimusel, et Kopli tn 69b, Kopli tn 69L, Pelguranna tn 3 ja Sõle tn 81 kinnistute vahelisest maa-alast planeeritakse kas algatatud Pelguranna tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga, Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga või mõne muu võimaliku algatatava detailplaneeringuga sotsiaalmaa sihtotstarbega maaüksus, mida kohalik omavalitsus peab otstarbekaks taotlema avaliku haljasalana munitsipaalomandisse.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on 27. oktoobri 2006 kirjaga nr 2-1/3790 edastanud Keskkonnaministeeriumi ettepaneku Tallinna Maa-ametile Kopli tn 69b, Kopli tn 69L, Pelguranna tn 3 ja Sõle tn 81 kinnistute vahelise maa-ala munitsipaliseerimise toimingutega alustamiseks.

Üllar Hinno, Osäühing Biroomika (alates 2. juunist 2006 OÜ BIROOMIKA) volitatud esindaja, kooskõlastas detailplaneeringu märkusteta.

Elion Ettevõtted AS kooskõlastas detailplaneeringu märkusega, et tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada. Esitatud märkusega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumides.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 29. novembri 2006 korraldusega nr 2395-k. Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Põhja-Tallinnas

Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Postimees 2. detsembril 2007.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 29. detsembrist kuni 17. jaanuarini 2007. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 22. detsembril 2006. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitas detailplaneeringu kohta ühise vastuväited ja ettepanekuid sisaldava pöördumise OÜ UEF Grupp. Vastuväited ja ettepanekud puudutasid liikluskorraldust, mis planeeringu kohaselt sulges seni kasutuses olnud ligipääsu Sõle 81 kinnisul asuva kaupluse juurde. Pöördumine registreeriti 16. jaanuaril 2007.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 19. veebruaril 2007. Teade eskiislahendusega tutvumise ja arutelu toimumise aja ning koha kohta ilmus ajalehes Postimees 1. veebruaril 2007. Osäühing UEF GRUPI avaldajaid informeeriti eskiislahendusega tutvumise ja arutelu

toimumise aja ning koha kohta Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 31. jaanuari 2007 kirjaga nr 2-1/167.

Vastuväidete esitajatest oli kohal Sergei Teras, Taisa Bobrova; Maarika Pähklikmäe ja Risto Pomerants. Risto Pomerants soovis, et tema ettepanekuid registri kasutamisest võetakse informatiivse materjalina, mitte protestina. Vastuväiteid esitanud OÜ UEF Grupi esindajad: Sergei Teras, Taisa Bobrova, Maarika Pähklikmäe olid nõus protestid taandama kui Sõle tn 81 säilitatakse olemasolev liikluskorraldus. Otsustati, et planeerija peab detailplaneeringut korrigeerima ja parandatud lahenduse kooskõlastama Tallinna Transpordiameti ja OÜ UEF Grupi esindajaga. Tallinna Linnaplaneerimise Amet väljastas seisukoha 31. jaanuari 2007 kirjaga nr 2-1/445, millega nõudis juurdepääsutee servituudi vajaduse määramist Sõle tn 81 kinnistu kasuks. Detailplaneeringu liikluskorralduse lahendust on korrigeeritud nii, et Sõle tn 81 kinnistule on tagatud selline juurdepääsu lahendus, mis ei nõua eraldi tee servituudi seadmist. Korrigeeritud planeeringu on kooskõlastanud OÜ UEF Grupi juhatuse liige Taisa Bobrova märkusteta 27. veebruaril 2007 ja Tallinna Transpordiameti liikluskorralduse osakonna juhataja Vello Lõugas 28. veebruaril 2007. Detailplaneeringu maavanemale järelevalveks esitamine ei olnud vajalik.

Avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus teade ajalehes Postimees 2. märtsil 2007.

28. märtsil 2007 sõlmitud lepinguga nr TT-9/H-07 võttis OÜ BIROOLIKA volitatud esindaja Üllar Hinno kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste tehnovõrkude väljaehitamise.

Eeltoodud kaalutlustel on Kopli tn 69b kinnistute ja lähiala detailplaneering esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks.

Ulvi Ingver
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti
juhataja asetäitja administratiivalal
ameti juhataja ülesannetes

Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas

Toomas Sepp

Linnasekretär