

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

11. juuni 2008 nr 1062-k

Taime tn 7 kinnistu 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 ehitusmääruse § 19 lg 1, lg 2 p 2, lg-te 3 ja 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:

- Tallinna üldplaneeringuga on antud ala juhtfunktsiooniks korruselamute ala ehk põhiliselt kahe ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi, kaubandus-teenindusettevõtteid, garaažikooperatiive jms. Detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut ning planeeringulahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

- Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine oma krundil maja taga hoovis murukivikattega platsil. Kuna elamusse on planeeritud 5 korterit, on oma krundile ette nähtud 7 parkimiskohta. Täiendavalt on võimalik parkida krundisisesel sissesõiduteel, samuti näeb ette Pelgulinna ehitusmäärus, et parkimine on võimalik ka tänavamaal. Parkimiskohtade vajadus on arvatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 vahevööndi parkimisnormatiivi alusel.

- Planeeringuga antakse ehitusõigus hoonestatud kinnistute vahele jäävale hoonestamata kinnistule. Ümbruskonna hoonestuses on ühtse arhitektuurse lahendusega 2- kuni 3-korruselised korterelamud. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus hoone rajamiseks, mis järgib Taime tänava hoonestuslaadi: hoone mahtu, asetust, sokli, katuseräästa ja -harja kõrgust. Kinnistu hoonestamisega täidetakse tühik tänavafrendis.

1. Kehtestada Taime tn 7 kinnistu detailplaneering, Osaihing Puusepp & Mänd töö nr 27-11-06, millega nähakse ette Põhja-Tallinnas 0,1 ha suurusele Taime tn 7 kinnistule ehitusõiguse määramine 2 täiskorruse, katusekorruse ja soklikorrusega väikesemahulise korterelamu rajamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete lahendamise, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

2. Detailplaneeringu kohaste teede- ja tehovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 24. aprillil 2008 sõlmitud lepingule nr 2-5/138.
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 teatavakstegemisest.

Taavi Aas
Abilinnapea linnapea ülesannetes Toomas Sepp
Linnasekretär

Tallinna Linnavalitsuse

11. juuni 2008

korralduse nr 1062-k

LISA

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
Taime tn 7 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Põhja-Tallinnas juurde

Korraldusega kehtestatakse Taime tn 7 kinnistu detailplaneering, Osühing Puusepp & Mänd töö nr 27-11-06, millega nähakse ette Põhja-Tallinnas 0,1 ha suurusele Taime tn 7 kinnistule ehitusõiguse määramine 2 täiskorruse, katusekorruse ja soklikorrusega väikesemahulise korterelamu rajamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete lahendamine, tehovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Põhja-Tallinna linnaosas Pelgulinna miljööväertuslikul alal. Planeeritav kinnistu on tasase reljeefiga. Krunt on hoonestamata ja haljastamata. Taime tn 7 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu on eraomandis.

Alal kehtiv detailplaneering puudub.

Kontaktvööndianalüüs

Taime tänav on hoonestatud 20. sajandi esimesel poolel 2-3-korruseliste, keskse trepikoja ja peegelkompositsiooniga kortermajadega. Olemasolevatel hoonetel on valdavalt kõrge viilkatus ja sokkel. Kinnistud Taime tn 3, 6 ja 7 on hoonestamata. Piirkonnas on valdavalt korterelamud ja ühepereelamud. Hoonestusviis on peamiselt lahtine. Tänavapoolne ehitusjoon on valdavalt 4-5 m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist. Planeeritavast alast kirde- ja idasuunas jääb raudtee. Taime ja Orase tänava krundid on suurusega 600 800 m², hoonete ehitusalane pind on 160 -190 m². Taime tn 9 korterelamus on 9 korterit. Elamu katuseharja kõrgus 13 m. Räästa kõrgus ca 5,6 m. Taime tn 5 majas on 6 korterit. Elamu katuseharja kõrgus on 10,8 m ja räästa kõrgus 5 m. Kortерid elamutes on peamiselt 2-toalised. Taime ja Ristiku tänava nurgal asuv krunt Taime tn 15 on hoonestatud kolmekorruselise 12 korteriga elamuga. Elamute soklikorrused on peamiselt kõrgusega 1,5-1,7 m.

Parkimine on lahendatud oma krundil ja vähesel määral ka tänaval. Kruntide tänavapoolne piire on valdavalt ca 1,2 m kõrgune puitlippidest aed. Välisviimistluses on kasutatud valdavalt krohvipinda ja trepikojad on telliskivist, otsaseintes on osaliselt ka puitvoodrit. Kõrghaljastust on tänavafrendis paiguti. Hoovidesse on rajatud ka mitmeid abihooned. Piirkonda rajatavad uued hooned peavad järgima olemasolevat hoonestusstruktuuri. Lähimad ühistranspordi peatused jäävad Kolde puiesteele ja Ristiku tänavale.

Planeeringuala kontaktvööndis on algatatud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud: Tallinna Linnavalitsuse 7. aprilli 2003 korraldusega nr 865-k algatatud Orase tn 13 kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga Orase tn 13 kinnistule ehitusõiguse ulatuse määramine üksikelamu või korruselamu ehitamiseks; Tallinna Linnavalitsuse 9. november 2005 korraldusega nr 2121-k kehtestatud Taime tn 20 ja Ristiku tn 72 kinnistu detailplaneering eesmärgiga Põhja-Tallinnas asuvate Taime tn 20 ja Ristiku tn 72 kruntide liitmine, 3-korruselise nurgalahendusega hoone rajamine krundi ärimaa sihtotstarbe säilitamisega, tekkival krundil liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustatuse, heakorra ja haljastuse lahendamine.

Tallinna üldplaneering

Tallinna üldplaneeringuga on antud ala juhtfunktsiooniks korruselamute ala ehk põhiliselt kahe ja enamakorruselise korterelamute ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi, kaubandus-teenindusettevõtteid, garaažikooperatiive jms. Käesolev detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut ning planeeringulahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeritav ala hõlmab ühte 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistut. Koostatava detailplaneeringuga antakse kinnistule ehitusõigus ühe 2 täiskorruse, katusekorruse ja soklikorrusega väikesemahulise korterelamu rajamiseks.

Planeeringulahenduse koostamise aluseks on Tallinna Linnavolikogu 20. juuni 2005 määrusega nr 38 kehtestatud Pelgulinna ehitusmäärus, mis näeb ette, et planeeritav elamu võib olla ca 12 m kõrgune, krundi täisehitus kuni 25%, räästa kõrgus ca 5 m. Arvestades ehitusmääruse soovituslikke nõudeid ja olemasoleva naaberhoonestuse analüüsi, on Taime tn 7 kinnistule planeeritud 2-korruseline katusekorrusega korterelamu. Elamu on ette nähtud keskse trepikojaga ja kaldega viilkatusega ja sümmeetrilise fassaadiga. Ehitusalune pind võib olla kuni 180 m². Kortereid on ette nähtud kuni 5. Elamule võib rajada ka keldrikorruse. Planeeringuga kavandatud koormusindeks krundile on 141 m²/korterikohta. Hoonestustiheduse näitaja planeeritaval krundil on ca 0,7.

Hoonele määratud arhitektuurnõuded vastavad Pelgulinna ehitusmäärusele, mis näeb ette katuseräästa kõrguse määramisel võtta aluseks Taime tn 9 korterelamu. Hoone fassaadilahendus haakub naaberhoonetega, tänavale iseloomuliku miljöö saavutamiseks on hoone kavandatud keskse trepikojaga ja sümmeetrilise fassaadilahendusega. Hoone ehitusalune pind võib olla kuni 180 m², mis on ca 25% krundi pindalast. Hoone kolmas korrus tuleb lahendada katusekorruseks. Fassaadimaterjalidena võib kasutada puitu, kivipindu, krohvi. Keelatud on kasutada plastikust või plekist välisvoodrit, palkmaterjale, rookatust, plastraamidega uksi ja aknaid. Ehitusjoon on viidud samale joonele naaberhoonetega, mis on ca 5 m krundi tänavapoolsest piirist. Ehitusala kaugus küljepiiridest on määratud vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Maja taha on kavandatud laste mänguväljak. Mänguväljak eraldatakse parkimisalast madala hekiga. Krundile on kavandatud istutada puid ja rajada hekid.

Juurdepääs planeeritavale Taime tn 7 kinnistule on kavandatud Taime tänavalt. Parkimine on ette nähtud oma krundil maja taga hoovis murukivikattega platsil. Kuna elamusse on planeeritud 5 korterit, on oma krundile ette nähtud 7 parkimiskohta. Täiendavalt on võimalik parkida krundisisesel sissesõiduteel. Samuti näeb ette Pelgulinna ehitusmäärus, et parkimine on võimalik ka tänavamaal. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 vahevööndi parkimisnormatiivi alusel.

Taime tn 7 kinnistule on ette nähtud servituudi vajadus 2 m kummalgi pool tänavavalgustuse õhuliini teljest AS KH Energia Konsult kasuks ja sidekaabli servituudi vajadus 1 m ulatuses kaabli teljest AS Elion Ettevõtte kasuks.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Taime tn 7 kinnistu detailplaneeringu koostamist taotles OÜ KVINSTEP HOLDING 20. juunil 2005 registreeritud avaldusega.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 15. märtsil 2006 korraldusega nr 481-k Taime tn 7 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamineeesmärgiga määrata Taime tn 7 kinnistule ehitusõigus kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks. Uuendatud Tallinna planeeringute registri andmete täpsusastme muutuse (ümardamise) tõttu on planeeritava maa-ala suuruseks 0,1 ha, mitte 0,08 ha nagu algatamise korralduses märgitud.

Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Postimees 18. märtsil 2006. Teade eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 27. märtsil 2006.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 4. aprillil 2006. Avaliku arutelu protokoll kohaselt suulisi ega kirjalikke vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneeringu koostas Osäühing Puusepp & Mänd.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Põhja-Tallinna Valitsus, Põhja-Tallinna Halduskogu, Põhja-Eesti Päästkeskus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitus kooskõlastas detailplaneeringu järgmise tingimusega: Detailplaneeringu kehtestamisel ja objekti ehitamisel tagada transpordimüra isolatsiooniks vajalikud meetmed. Tingimusega on arvestatud planeeringus ja arvestatakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmise tingimusega: Ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist keskkonnaametiga. Tingimus täidetakse ehitusprojekti staadiumis ja ehitustööde läbiviimisel.

AS Tallinna Vesi kooskõlastas detailplaneeringu järgmise tingimusega: Järgnevate projekterimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk-ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Tingimus täidetakse ehitusprojekti staadiumis.

Osaihing Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju piirkond kooskõlastas detailplaneeringu järgmise tingimusega: Määrata olemasolevatele kaablitele kinnistute servas servituudi vajadused (1 1 m) äärmisest kaablist. Tööjooniste staadiumiks konkretiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Tingimusega on servituudi seadmisega arvestatud ja tööjoonised kooskõlastatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu järgmise tingimusega: tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Tingimusega arvestatakse ehitusprojekti koostamisel.

Täidetud on detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lisanõude punkt 3.1 - täpsustada arhitektuursete tingimuste osa järgmises mahus: katuse kalle, räästa kõrgus, soklivormistus ja välisviimistlusmaterjalid; lisanõude punkt 3.2 - arhitektuursed tingimused kajastada nii detailplaneeringu seletuskirjas kui põhijoonisel antud tabelis ja lisanõude punkt 3.3 - täpsustada parkimislahendust krundil.

Taime tn 7 kinnistu detailplaneeringu on heaks kiitnud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 27. veebruari 2008 korraldusega nr 313-k Taime tn 7 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Põhja-Tallinnas. Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Postimees 1. märtsil 2008.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 17. märtsist kuni 31. märtsini 2008. Teade avaliku väljapaneku asukoha ja aja kohta ilmus ajalehes Postimees 13. märtsil 2008. Avaliku väljapaneku kestel

detailplaneeringu lahenduse kohta ettepanekuid ja proteste ei esitatud. Detailplaneeringu maavanemale järelevalveks esitamine ei olnud vajalik.

24. aprillil 2008 sõlmitud lepinguga nr 2-5/138 võttis planeeritavate kinnistu omanik Heiki Eichhorn kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ning vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise.

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lg 2 p 2, lõigete 3 ja 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.

Eeltoodud kaalutlustel on Taime tn 7 kinnistu detailplaneering esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks.

Toomas Õispuu
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostajad: Külli Samblik tel 6 404 794; Gea Rossi, tel 6404 737, Tallinna Linnaplaneerimise Amet,
22. mail 2008

Toomas Sepp
Linnasekretär