

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

16. aprill 2009 nr 77

Teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" kehtestamine

Planeerimisseaduse § 23 lg 3 p 5 ja § 24 lg 3, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 31, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud "Tallinna linna ehitusmääruse" § 12 lg 2 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud "Tallinna üldplaneeringuga" ja arvestades nii otsusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- Teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" (edaspidi ka teemaplaneering) üks põhieesmärkidest on määrata kindlaks kõrghoonete paiknemise võimalikud asukohad ning läbi kesklinna ja keskusalade tihendamise püüda pidurdada valglinnastumist;
- Teemaplaneering üldjoontes järgib Tallinna üldplaneeringut ning lähtub Tallinna üldplaneeringuga määratud keskusalade paiknemisest, kuid täpsustab seda 11 kõrghoonete piirkonna (Maakri, Sossi, Tondiraba, Endla, Kitseküla, Järvevana, Järve, Tondi, Säase, Haabersti ja Sitsi) üldiste ehitustingimuste osas;
- Kõrghoonete piirkondade asukohavaliku aluseks on kolm põhikriteeriumit, milleks on arengupiirkonnad, magistraaltänavate ristmike piirkonnad, linnaosade- ja piirkondade keskused. 11 perspektiivset kõrghoonete piirkonda vastavad kõigile kolmele eelnimetatud põhikriteeriumile. Samuti arvestati erinevatest õigusaktidest ja väljakujunenud linnakeskkonnast ning varasematel aegadel tehtud töödest tulenevate piirangutega, mis takistavad kõrghoonete rajamist. 11 perspektiivse kõrghoonete piirkonna kõrguspiirangud tulenevad aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisist;
- Lähtudes ehituskõrgusest, mahust ning linnaehituslikust iseloomust on teemaplaneeringuga määratletud Tallinna hoonestuskõrguse klassifikatsioon;

- Teemaplaneeringu kohaselt on kõrghoone 45 meetrist kõrgem hoone;
 - Igas kõrghoonete piirkonnas on antud ala maksimaalne hoonestustihedus ja ehitiste absoluutkõrgus meetrites. Nimetatud näitajatest tuleb kinni pidada detailplaneeringute koostamisel. Teemaplaneeringus antud kõrghoonete piirkondade ehitiste absoluutkõrgused võivad varieeruda (st ei ole välistatud teemaplaneeringus antust kõrgemate ja madalamate ehitiste rajamise võimalus) tulenevalt detailplaneeringute koostamise käigus läbi viidava aeronavigatsiooni, lennuliikluse ja lennuohutuse ekspertiisist;
 - Maakri, Sossi, Kitseküla, Järvevana ja Haabersti kõrghoonete piirkonnas kehtib tingimus, kui kõrghoonete piirkonnas taotletakse ühele või mitmele krundile kvartali keskmisest suurema hoonestustiheduse kavandamist, siis võib Tallinna Linnaplaneerimise Amet määrata detailplaneeringu alaks linnaehituslikult tervikliku kvartaliosa, jättes alast välja hoonestatud krundid millel olevaid hooneid lähiajal uutega ei soovita asendada või ümber ehitada ja mille kasutamise tingimusi taotletav hoonestus ei mõjuta, või mille kohta kehtib varem koostatud detailplaneering või varem algatatud detailplaneeringu koostamine. Kui taotletakse kvartali keskmist või sellest väiksema hoonestustiheduse kavandamist, siis võib detailplaneeringu alaks olla ka üks krunt. Tondiraba, Endla, Järve, Tondi, Säase ja Sitsi kõrghoonete piirkonnale tuleb koostada terviklik kogu piirkonda koos külgneva tänavaruumiga käsitlev detailplaneering
1. Kehtestada teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" vastavalt lisadele 17, mille on koostanud Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Planeeringuga määratakse kindlaks kõrghoone mõiste, kõrghoonete võimalikud paiknemise asukohad ning 11 kõrghoonete piirkonna üldised ehitustingimused. Kõrghoonete piirkondade määramisel on arvestatud vajadust võtta nii Tallinna linnaruumiline areng üldiselt kui ka UNESCO Maailmapärandi nimekirja arvatud Tallinna vanalinna silueti vaadeldavuse ja kõrgusliku dominantsuse küsimus sihipärase kontrolli alla. Teemaplaneeringuga määratavad kõrghoonete paiknemise põhimõtted ja tingimused on esitatud teemaplaneeringu "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" tekstilises osas ja joonistel.
 2. Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" on Tallinna üldplaneeringut täpsustav ja osaliselt muutev planeering.
 3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinn avaldab ametlikke teadaandeid.

4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

LISA 1