

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

10. veebruar 2010 nr 192-k

Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Haabersti linnaosas

Planeerimisseaduse § 24 lg-te 3 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud „Tallinna linna ehitusmääruse“ § 19 lg 1, lg 2 p 2, lg 5 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ ning arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ kohaselt on antud ala juhtotstarve väikeelamute ala ehk põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid. Kehtestatava detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ja ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut;
- planeeringulahenduse eelis kehtiva detailplaneeringu lahenduse ees on järgmine: kahe üksikelamu asemel nähakse ette ehitusõiguse ühe üksikelamu ning kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamine on vajalik kruntide liitmiseks ning ehitusala täpsustamiseks vastavalt tegelikule olukorrale;
- kuna planeeringuala kontaktvööndis asuvad hooned on valdavalt 2-korruselised üksikelamud, siis planeeritav 2-korruseline üksikelamu ja kaks abihoonet sobivad olemasolevasse väikeelamurajooni miljöösse;
- hoonestuse kavandamisel on järgitud piirkonnale omast hoonestusviisi ja olemasolevate hoonete mahtusid;
- planeeringuga on tagatud piisav kaugus olemasolevatest naaberhoonetest ning kavandatav üksikelamu on mahult ja arhitektuurselt lahenduselt piirkonda sobiv;
- planeeringualal on kõrghaljastus ning kehtestatava detailplaneeringuga ei ole ette nähtud kõrghaljastuse likvideerimist;
- parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ äärelinna normatiiv. Detailplaneeringuga on kavandatud moodustatavale krundile kokku 6 parkimiskohta.
- detailplaneering on koostatud planeerimisseaduse § 22 lg 1 p 1 alusel lihtsustatud korras - planeeringu koostamisel on loobutud vastuvõtmise ja avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava maa-ala ja naaberkinnisasjade omanike kirjaliku nõusolekuga, kuna planeering on koostatud olemasoleval hoonestatud maa-alal ühe üksikelamu krundi planeerimiseks. Umboja tn 16, Umboja tn 22, Loigu tn 1 kinnistute omanikud ning Umboja tänava omanik on planeeringu kooskõlastanud.

1. Kehtestada Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneering, Osäühing Stúdio Beeta töö nr 11B-2009, millega nähakse ette Haabersti linnaosas 0,34 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvate Umboja tn 18 ja 20 kinnistute liitmine ning ühe olemasoleva 2-korruselise üksikelamu, ühe 2-korruselise ja ühe 1-korruselise abihoone ehitusõiguse täpsustamine. Lisaks on määratud planeeringualal heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted, lahendatud juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.
2. Detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 1999 otsusega nr 17 kehtestatud „Vabaõhumuuseumi tee 91 kinnistu detailplaneering“ käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas.
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.

Edgar Savisaar
LinnapeaToomas Sepp
Linnasekretär

Tallinna Linnavalitsuse

10. veebruari 2010

korralduse nr 192-k

LISA

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu

“Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Haabersti linnaosas“ juurde

Korraldusega kehtestatakse Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneering, Osäühing Studio Beeta töö nr 11B-2009, millega nähakse ette Haabersti linnaosas 0,34 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvate Umboja tn 18 ja 20 kinnistute liitmine ning ühe olemasoleva 2-korruselise üksikelamu, ühe 2-korruselise ja ühe 1-korruselise abihoone ehitusõiguse täpsustamine. Lisaks on määratud planeeringualal heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted, lahendatud juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas Vabaõhumuuseumi tee ääres. Kahel planeeritaval kinnistul paiknevad üks 2-korruselise üksikelamu, üks 2-korruselise (sh katusekorrus) majandushoone ja üks 1-korruselise väravahoone. Kinnistud on piiratud Vabaõhumuuseumi tee poolt maapinnast 1,8 meetri kõrguse hallist profiilplekist aiaga, mille ees ja siseküljel kasvab kogu aia pikkuses elupuuhekk, mis varjab piirde täielikult ning toimib samal ajal tolmutõkke- ja müraseinana. Planeeringualal paiknevad hooned on välja ehitatud ja varustatud kõigi tehnovõrkudega. Kinnistud on ühtse terviklahendusena heakorrastatud ja haljastatud, kõrghaljastuseks on valdavalt kased ja männid.

Umboja tn 18 kinnistu on pindalaga 1575 m² ning Umboja tn 20 kinnistu pindala on 1829 m², mõlema kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistusraamatu andmeil kuuluvad mõlemad kinnistud ühele füüsilisele isikule.

Kontaktvõõndianalüüs

Planeeringuala paikneb tihedalt asustatud Kakumäe väikeelamute piirkonnas Vabaõhumuuseumi tee ääres. Vabaõhumuuseumi tee kagupoolne ala on valdavalt välja ehitatud. Vabaõhumuuseumi tee poolne serv on hoonestatud vaid osaliselt ning seal on algatud kahe detailplaneeringu koostamine üksikelamute ehitamiseks. Loigu tänavast kirdesse jääb kontaktvööndi suurim ja uuem elamuala, mida iseloomustavad suuremad ehitusmahud ja heatasemeline haljastus. Planeeringuala kontaktvööndis on rajatud kergeliiklusteed.

Planeeringuala kontaktvööndis on algatud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud: Tallinna Linnavalitsuse 4. juuni 2003 korraldusega nr 1433-k algatud „Suurevälja tn 13 kinnistu detailplaneering“, mille eesmärk on Suurevälja tn 13 kinnistu kruntideks jagamine ning tekkivatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse määramine ja elamute ehitamine, säilitades antud maa-alal kõrghaljastuse; Tallinna Linnavalitsuse 29. juuli 2009 korraldusega nr 1248-k kehtestatud „Vabaõhumuuseumi tee 36 ja 38 ning Lehtmäe tn 2 kinnistute detailplaneering“, millega nähakse ette Haabersti linnaosas 3,07 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvate Vabaõhumuuseumi tee 36 ja 38 ning Lehtmäe tn 2 kinnistute jagamine kruntideks ja moodustavatele kruntidele ehitusõiguse määramine seitsme kuni 2-korruselise üksikelamu ning ühe kuni 2-korruselise ärihoone ehitamiseks ja täpsustatakse kahe olemasoleva üksikelamu ehitusõigus. Planeeringuga kavandatakse moodustada üks 100% ärimaa sihtotstarbega krunt, üheksa 100% elamumaa, kaks 100% transpordimaa ja üks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Moodustatav 6647 m² metsamaa krunt säilitatakse üldkasutatava rohealana; Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 1999 otsusega nr 17 kehtestatud „Vabaõhumuuseumi tee 91 kinnistu detailplaneering“, millega on kavandatud 20 väikeelamu krundi moodustamine; Tallinna Linnavalitsuse 6. augusti 2003 korraldusega nr 1793-k kehtestatud „Vabaõhumuuseumi tee 28, 28a ja 28b kruntide detailplaneering“, millega on kavandatud Haabersti linnaosas asuvale 2,1 ha suurusele maa-alale kolmteist krunti - üksikelamu teenindamiseks, trafoalajaama ja kaheksa üksikelamu ehitamiseks, naaberkinnistuga liitmiseks ja tee rajamiseks; Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2000 otsusega nr 88 kehtestatud „Suurevälja tn 2 ja 3 ning Lesta tn 1 ja 3 detailplaneering“, mis on osaliselt kehtetuks tunnistatud Tallinna Linnavolikogu 11. juuni 2009 otsusega nr 125 „Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2000 otsusega nr 88 kehtestatud „Kinnistu Suurevälja tn 2 ja 3 ning Lesta tn 1 ja 3 detailplaneeringu“ osaline kehtetuks tunnistamine“ Lesta tn 3a krundi ehitusõiguse osas. Kehtestatud detailplaneeringu eesmärgiks endise kinnistu Suurevälja tn 3 elamuehituskruntidest vabale ala sihtotstarbe määramine ning planeeritava ala kõrval asuvate väikeelamukruntide senise kuju ja piiride täpsustamine ja elujõulise kõrghaljastuse säilitamine.

Tallinna üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu“ kohaselt on antud ala juhtfunktsiooniks väikeelamute ala ehk põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid. Olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Kehtestatav detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut ning planeeringulahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval maa-alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 1999 otsusega nr 17 kehtestatud „Vabaõhumuuseumi tee 91 kinnistu detailplaneering“, millega on kavandatud 20 väikeelamu krundi moodustamine.

Detailplaneeringuga liidetakse kehtiva detailplaneeringuga kavandatud kaks üksikelamukrunti ning muudetakse hoonestusala ning ehitusõigust. Kahe üksikelamu asemel nähakse ette ehitusõigus ühe elamu ning kahe abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamine on vajalik kruntide liitmiseks ja ehitusala täpsustamiseks vastavalt tegelikule olukorrale.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 1999 otsusega nr 17 kehtestatud „Vabaõhumuuseumi tee 91 kinnistu detailplaneering“ kehtestatava detailplaneeringuga planeeritud maa-ala osas.

Detailplaneeringuga kavandatu

Lahendusskeemi kohaselt on kavandatud Umboja tn 18 ja Umboja tn 20 kinnistu liitmine ning hoonestusõiguse täpsustamine. Lubatav hoonestusala on määratud vastavalt olemasolevatele ehitistele. Kehtestatava detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ühele 2-korruselise ühepereelamule ja kahele abihoonele. Maksimaalne lubatud ehitusalune pind on 560 m², suurim lubatud kõrgus maapinnast 12,1 meetrit ning maksimaalne suletud brutopind kuni 880 m³. Elamu ja majandushoone lubatav katusekalle on 45-51° ning väravaahoone katusekalle kuni 15°.

Planeeringulahendusega ei ole ette nähtud kõrghaljastuse likvideerimist.

Jäätmete kogumine nähakse ette kooskõlas jäätmeseaduse ja Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2008 määrusega nr 36 kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga“.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud nii Vabaõhumuuseumi teelt kui ka Umboja tänavalt. Planeering ei muuda olemasolevat liikluskorraldust. Parkimiskohti on kokku planeeritud 6, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ äärelinna normatiivile. Nõutav parkimiskohtade arv on tagatud oma krundil.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringu koostamist taotles K. Klais 11. märtsil 2009 registreeritud avaldusega. 10. augustil 2009 sõlmitud lepinguga nr 2-5/162 anti K. Klaisile üle detailplaneeringu koostamise tellimise ja koostamise õigus.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 26. augusti 2009 korraldusega nr 1361-k „Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas“ eesmärgiga Umboja tn 18 ja 20 kinnistute liitmine ning hoonestusala ja ehitusõiguse täpsustamine.

Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Postimees 29. augustil 2009. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avaliku arutelu korraldamine ei olnud vajalik. Detailplaneering algatati ilma eskiisita.

Detailplaneeringu koostas Osäühing Studio Beeta. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega“. Detailplaneeringule on lisatud OSAÜHINGU GRÜN-E 2009. aastal koostatud haljastuse hinnang.

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud „Tallinna linna ehitusmääruse“ § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Haabersti Linnaosas Valitsus, Haabersti linnaosa halduskogu, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonnaamet ja Põhja-Eesti Päästikeskus kooskõlastasid detailplaneeringu

märkusteta. Lisaks on detailplaneeringu kooskõlastanud planeeritavate kinnistute Umboja tn 18 ja 20 omaniku volitatud esindaja, piirinaabrid Umboja tn 16 kinnistu ühisomanikud, Umboja tn 22, Loigu tn 1 kinnistute omanikud ning Umboja tänava omanik. Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringu on heaks kiitnud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Planeerimisseaduse § 22 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus loobuda detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava maa-ala ja naaberkinnisasjade omanike kirjalike nõusolekutega, kui detailplaneering koostatakse olemasoleval hoonestatud maa-alal kuni kolme üksikelamu, suvila või aiamaja krundi planeerimiseks. Kehtestatav detailplaneering on koostatud planeerimisseaduse § 22 lg 1 p 1 kohaselt lihtsustatud korras - detailplaneeringu koostamisel on loobutud vastuvõtmise ja avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava maa-ala ja naaberkinnisasjade omanike kirjaliku nõusolekuga, kuna planeering on koostatud olemasoleval hoonestatud maa-alal ühe üksikelamu krundi planeerimiseks.

Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 2 p 2 ja lg 3 alusel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega juhul, kui detailplaneeringu koostamise üle ei ole teostatud planeerimisseaduse kohast maavanema kohustuslikku järelevalvet ja juhul, kui planeeringuga ei määrata miljööväärtuslikku hoonestusala.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 p 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast Umboja tn 22, Umboja tn 16 ja Loigu tn 1 kinnistu omanikke.

Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringuga täiendavate teede ja tehnovõrkude rajamist ette ei nähta. Sellest tulenevalt ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Tallinna Kommunaalamet pidanud vajalikuks detailplaneeringu tellijaga ehitusseaduse § 13 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 1 kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu sõlmimist.

Eeltoodud kaalutlustel on Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneering esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks.

Umboja tn 18 ja 20 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Haabersti linnaosas

Toomas Õispuu
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostajad: Anu Plado, tel 640 4380; Gea Rossi, tel 640 4737; Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 14. detsember 2009

Toomas Sepp
Linnasekretär