

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 16.04.2018

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	1
2.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	1
2.2 MAAOMAND	1
2.3 TEHNOVARUSTUS	1
3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	1
3.1 LINNAEHITUSLIKUD IDEED JA PLANEERITAVA HOONESTUSE LAHENDUS	2

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

IV JOONISED

1 Asukohaskeem	DP-1
2 Paljassaare tee 6 kinnistu DP algatamise ettepaneku eskiislahendus	DP-2
3 Ruumilise keskkonna analüüs	DP-3

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Paljassaare tee 6 krundi tootmismaa sihtotstarbe muutmine äri- ja elumumaa sihtotstarbeks ning määrata ehitusõigus ühe 4-korruselise, ühe 9-korruselise ja ühe 14-korruselise äri- ja eluhoone ehitamiseks.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinna linnaosas, Paljassaare tee ääres.

2.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIION JA SELLE ANALÜÜS

Detailplaneeringu linnaehituslik eesmärk on määratleda Paljassaare tee 6 krundile uus identiteet ja arengupotentsiaal Põhja-Tallinna kontekstis arvestades, et piirkonnas väheneks tootmise osakaal.

Eesmärk on tugevdada rohevõrgustikku ja määratleda piirkonna linnaehituslik areng, mis võimaldab saavutada pikaajalises perspektiivis jätkusuutliku kasvu.

2.2 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala a m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Paljassaare tee 6	12438	24741801	78408:807:0056	Tootmismaa

2.3 TEHNOVARUSTUS

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Planeeringu tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

- Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu (planeeringu tööversioon) järgi on määratud planeeritav ala segahoonestusalaks, kus võivad paikneda nii äri- kui ka korruselamud

jm linnalikkude keskkonda teenindav funktsioon. Põhja-Tallinna üldplaneeringus on määratud planeeritava ala haljastuse protsendiks 20%.

Detailplaneering vastab koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule.

- Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 09.12.2004 otsusega nr 54. Üldplaneering hõlmab Tallinna linnas ca 20 km pikkuse mereäärse ala.

Koostatud üldplaneering näeb planeeritavat ala ette kauba- ja tootmissadama maana. See osa alast on planeeritud jätta kauba- ja tootmissadamate piirkonnaks mis eeldab suletud territooriumi.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks kauba- ja tootmissadama maast elamu- ja ärihoonete maaks.

Üldplaneeringu muutmise põhjendused:

Praeguseks on piirkonna linnaplaneerimise ideed võrreldes Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringus kavandatuga oluliselt muutunud (Paljassaare sadama-ala struktuurplaani koostamine jms) ning ei vasta enam üldplaneeringus esitatud maakasutuse juhtfunktsioonidele.

Koostamisel oleva uue Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu eesmärgiks on Põhja-Tallinna erinevate osade omavahelise sidususe tagamine ning nende funktsionaalsuse mitmekesistamine. Uue üldplaneeringuga tagatakse planeeringuga hõlmatava ala sidusus ümbritsevate aladega. Arvestades koostatava Põhja-Tallinna üldplaneeringus toodule on antud asukohas Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringu muutmise maakasutuse juhtfunktsiooni osas linnaehituslikult põhjendatud.

- Planeeringu koostamise eesmärk on luua kompaktne äri- ja eluhoone, mille rajamisega moodustatakse kvartali nurgakrundile hoone struktuur mis on kooskõlas linna arenguga.

3.1 LINNAEHITUSLIKUD IDEED JA PLANEERITAVA HOONESTUSE LAHENDUS

- Siduda avalikult kasutatav linnaruum merega, muuta sadamate ala atraktiivsemaks ja avatumaks ning arendada välja äri-, elamu-, puhkealade piirkonnaks.
- Alal puudub väärtuslik kõrghaljastus ning sellest lähtuvalt on planeeringus kavandatud täiendava kõrghaljastuse rajamine mille käigus suurendatakse väärtusliku haljastuse osakaalu planeeritaval alal.
- Uue äri- ja eluhoonete lisandumisega muutub turvatunne piirkonnas paremaks ning toetab terve piirkonna korrastumist.
- Planeeringuga moodustatakse avalikult kasutatav rannapromenaadi ala.