

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 03.04.2017

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2.1 LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	1
2.2 MAAOMAND	2
2.3 KITSENDUSED	3
3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	4

III LISAD

- 1 Planeeringulahenduse illustatsioonid

IV JOONISED

- 1 Algamisettepanek

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Lesta tn 16/18 ja Lesta tn 7 kinnistutele ehitusõigus algatamistaotlusele lisatud arengukontseptsioonist lähtudes.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Haabersti linnaosas Kakumäe asumis, Kopli lahe läänekaldal endise kalasadama ja selle lähiala territooriumil. Planeeringualast kirdesse jääb Läänemeri, kagusse möödunud sajandi teisel poolel rajatud väikeelamud, lõunasse ning edelasse uued elamupiirkonnad, läänes on võsastunud sanglepik.

2.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Tallinna Linnavolikogu 01.07.2010 otsusega nr 203 on kehtestatud Kakumäe jahisadama ja lähiumbruse osaline detailplaneering Lesta tänav 9, 10, 11, 14 ja 16/18 kruntide ning Lesta tänava ja Nooda tee osas. Planeeringus on kavandatud Haabersti linnaosas asuval 13,00 ha suurusel planeeringualal asuvate kinnistute jagamine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kokku ühe maapinnast kuni 30 meetri kõrguse maksimaalselt 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega sadamahoone, ühe maapinnast kuni 12 meetri kõrguse maksimaalselt 3-korruselise maa-aluse korrusega 8-korteriga elamu, ühe maapinnast kuni 20 meetri kõrguse 1-korruselise tootmishoone ja kolme maapinnast kuni 12 meetri kõrguse kuni 3-korruselise maa-aluse korrusega kokku 55 korteriga elamu ehitamiseks ning ühe olemasoleva 3-korruselise ärihoone ehitusõiguse täpsustamiseks.

Detailplaneeringukohane krundijaotus on osaliselt realiseeritud.

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 otsusega nr 55 on detailplaneering kehtetuks tunnistatud kruntide pos 1, 2 ja 14 osas.

Tallinna Linnavolikogu 23.08.2018 otsusega nr 115 on detailplaneering kehtetuks tunnistatud kruntide pos 12, 13 ja 15 osas.

Planeering on planeeringuala ulatuses osaliselt realiseeritud. Välja on ehitatud hüdrorajatised, kaid ja muulid, kai tankla, slip.

Ajutise ehitisena on püstitatud jahtklubi-elling. Välja on ehitatud ka Nooda tee teerajatised.

Planeeringuala vahetus naabruses, Lesta tn 10 ehitatakse ehitusloa nr 1712271/35392 alusel korterelamut.

Mereäärse ala arendamiseks on Haven Kakumäe OÜ välja töötanud arengukontseptsiooni, mille alusel on koostatud ruumiline visioon Hollandi arhitektuuribüroos KCAP.

2.2 MAAOMAND

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud/katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Lesta tn 16//18	69078	-	78401:101:2720	Tootmismaa	Haven Kakumäe OÜ
2	Lesta tn 7	9307	5060301	78406:611:0029	Tootmismaa	OÜ FEDS
3	Lesta tn 9	201	18609001	78406:611:0034	Tootmismaa	Haven Kakumäe OÜ
4	Lesta tänav T1 kinnistu osa		3344450	78401:101:1251 34	Transpordimaa	Tallinna linn
5	Nooda tee T6	1327		78401:101:2727	Transpordimaa	Tallinna linn
6	Nooda tee 13	862	19607101	78401:101:1799	Üldkasutatav maa	Haven Kakumäe OÜ
7	Nooda tee T4	233	19607101	78401:101:1798	Transpordimaa	Haven Kakumäe OÜ
8	Nooda tee T5	27	19607101	78401:101:1797	Ärimaa 95% Tootmismaa 5%	Haven Kakumäe OÜ
9	Lesta tn 20	4184	18255701	78406:611:0031	Ärimaa	Osühing Cautor
10	Selise tn 22a	975	17788401	78406:611:9390	Üldkasutatav maa	Osühing Reval Ekspert

Planeeritavale alale jääb ka maad, millele pole maareformi käigus veel krunti moodustatud.

Kakumäe on tänu mere lähedusele ja rohkele kõrghaljastusele Tallinnas kõrgelt hinnatud elupiirkond. Enamus planeeringuala läheduses asuvast olemasolevast hoonestusest on pärit 1980.-1990. aastatest. Viimastel aastatel on valminud mitmed eramud, rida- ja korterelamud. Uusarendustest on Kakumäele rajatud valdavalt uusi eramupiirkondi, kus kõrvuti väikeelamutega on ka üksikud korterelamud ning korterelamute rühmad (Merirahu elurajooni kaguosa). Kakumäe sadamat ümbritsev ala on hetkel eklektiline, lisaks eramutele paiknevad planeeringuala lähinaabruses Aktsiaseltsi Spratfil tootmishoone, AS-i Nordmet büroohoone, Selise tn 2 ridaelamu ja Selise 26 korterelamu. Kruntide täisehituse protsent on piirkonnas erinev ja jääb vahemikku 15-25%. Hooned on erineva kõrgusega, varieerudes 1-4 maapealse korruseni, kõrgus maapinnast jääb vahemikku 11-15 meetrit. Hoonete katused on erineva kujuga, katuse kalle jääb vahemikku 0-50 kraadi. Hoonestusviis on vaba.

Haabersti linnaosa üldplaneering

Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi asub planeeritud ala segahoonestusalal, kus võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon.

Lisaks on mereäärses osas tegemist ka sadama-alaga, kus asuvad kaid, lainemurdjad, kaldatammid, kaldakindlustus, kalaturg, sadama piiridesse jäävad sisse- ja väljasõiduteed, reisijate teenindamiseks, majutamiseks, toitlustamiseks ja vabaaja sisustamiseks ja esmaabi korraldamiseks ettenähtud asutused ning laevaliiklusega seotud äri- ja büroohooned.

Kavandatud tegevus vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringule.

2.3 KITSENDUSED

Planeeritav ala jääb Läänemere ranna piiranguvööndisse 200 m (LK seadusse § lg 1 alale ulatuvad Looduskaitse seadusest tulenevate kitsendustena

planeeritavale alale ulatuvad :

Läänemere ranna ehituskeeluvöönd 50 m (LK seaduse § 38 lg 1 p3

Läänemere veekaitsevöönd 20 m (Veeseaduse §29 lg 2p 1

Läänemere kallasrada 10 m (KeÜS § 38 lg 2)

Lesta tn 16//18 kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks. Elektrivõrgu (maakaabelliin 0,4 kV, liitumiskilp) majandamiseks
- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.

Lesta tn 9 kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses

Lesta tn 7 kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tasuline asjaõigusseaduse § 158.1 järgne isiklik kasutusõigus maakaabelliinide omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks isikliku kasutusõiguse alal.

Nooda tee T6 kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud elektrivõrgu (maakaabelliin 0,4 kV ja alajaam) majandamiseks.

Nooda tee 13 kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud elektrivõrgu (maakaabelliin 0,4 kV ja alajaam) majandamiseks.

Lesta tn 20 kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Tehnovõrkude Ehituse OÜ (registrikood 10407719) kasuks tehnorajatiste kaitsevööndi ulatuses kinnistuga püsivalt ühendatud veevarustuse, kanalisatsiooni, sadeveetorustiku (drenaažitorustiku) ja sadeveekraavi, gaasivarustuse tehnorajatiste rajamiseks (sh ehitamiseks), remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.
-

3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Ruumilise arengu eesmärkideks on:

- Ehitada välja Kakumäe jahisadam nii jahtide suvise sadamana kui ka talvise hoiupaigana.
- Kasutades ära tuulte eest varjatud akvatooriumi luua tingimused laste purjespordikooli avamiseks, ühtlasi ka Haabersti linnaosa koolide lastele purjetamisõppe läbiviimiseks.
- Kasutades ära suurt kõrguste vahet luua ehituslike ja maastikukujunduse võtetega ala, kus parkimine on lahendatud maa(mäe) sisestel korrustel ning maapealne territoorium on jalakäijate ja kergliiklejate kasutada.
- Tsoneerida ala elamualaks ning sadama-alaks rajades erinevate kasutusviiside vahele puhvrina vaba-aja tegevusega seotud hoonestuse, mida saavad kasutada nii elanikud kui sadama külastajad.