

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Kloostrimetsa tee 56b kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Pirita linnaosas” juurde

Korraldusega võetakse vastu Pirita linnaosas asuva 0,19 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Kloostrimetsa tee 56b kinnistu detailplaneering, Optimal Projekt OÜ töö nr 298, milles on kavandatud muuta Kloostrimetsa tee 56b sihtotstarbena kinnistu sihtotstarve ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud ala asub Pirita linnaosas Kloostrimetsa asumis Kloostrimetsa tee ääres Tallinna Botaanikaai ja Tallinna Teletorni vahetus läheduses. Linnakeskusest jääb ala ligikaudu 9 km kaugusele. Planeeritud ala paikneb Kloostrimetsa, Laiaküla ja Lepiku asumite vahelisel piiril. Laiaküla asumi keskuseks toimib Kloostrimetsa tee ääres paiknev teletorni ja motoklubi piirkond, kus paikneb ka planeeritud ala. Lepiku ja Laiaküla asumites on põhiliselt 1-2-korruselised elamud, Kloostrimetsa tee ääres ridaelamud. Piirkonna hoonestus on rajatud eri aegadel ja on arhitektuuriliselt mitmekesine. Planeeritud ala külgneb sihtotstarbena maa kinnistuga, mille kaudu on juurdepääs üksikule hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistule.

Planeeritud alale jääb Nikos Grupp OÜle kuuluv sihtotstarbena Kloostrimetsa tee 56b kinnistu. Kinnistu on hoonestamata, alal on kõrghaljastus.

Lisaks jääb alale osa Tallinna linnale kuuluvast transpordimaa sihtotstarbega Kloostrimetsa tee T6 kinnistust, millelt toimub alale juurdepääs.

2. Pirita linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud [Pirita linnaosa üldplaneeringus](#) on planeeritud ala juhtotstarbeks määratud segafunktsiooniline ala. Alale võib kavandada kaubandus-, teenindus- ja vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus-teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalaseid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Detailplaneering on kooskõlas Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneering algatati eesmärgil muuta Kloostrimetsa tee 56b sihtotstarbena kinnistu sihtotstarve ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Võimalikud kasutusotstarbed: restoran-kohvik, teenindusruumid (nt ilusalong, koolituse ruumid), jaekaubandusruumid, kontorid. Külaliskortereid jm majutusettevõtteid kavandada ei ole lubatud.

Kloostrimetsa tee 56b kinnistu piire ei muudeta kinnistu on kavandatud ärimaa sihtotstarbega. Kinnistule on kavandatud kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone, mille kõrgus on 11 m ning üks abihoone, mille suurim kõrgus võib olla 4 m. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 400 m². Abihoone võimalikuks otstarbeks on jalgrattaparkla või prügihoone, kuhu saab paigutada olmejäätmete mahutid. Krundi haljastuse protsent on vähemalt 15% krundi pindalast ning krundi hoonestustihedus on 0,65.

Juurdepääs planeeritud alale on Kloostrimetsa teelt.

Parkimislahendus on koostatud lähtudes Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud põhimõtetest. Planeeritud alale on kavandatud 16 parkimiskohta. Parkimiskohad on lahendatud oma kinnistul, osaliselt hoone all. Planeeritud on jalgrattaparkla 7 jalgratta tarbeks.

Puittaimestiku haljastusliku hinnangu on koostanud Grün-E OÜ. Planeeritud ala puud kuuluvad II kuni V väärtusklassi. Kavandatu elluviimiseks tuleb likvideerida kokku 18 III kuni V väärtusklassi kuuluvat puud. Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloika andmise kord](#)“. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel.

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisarunde on koostanud PML BALTI OÜ. Aruande kohaselt on planeeringuala pinnases oleva õhu radoonisisalduse tase kõrge. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga ja siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vastavalt radoonitasemetele tuleb rakendada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid tagamaks hoonete siseruumides radooniohutu keskkond. Kloostrimetsa tee 56b kinnistul tuleb arvestada EVSi 840:2017 punktides 6 ja 7 märgitud ehitamise põhimõtteid. Detailplaneeringus on määratud meetmed, mida tuleb rakendada, et tagada normi mitte ületav radoonitase hoones.

Maves OÜ on koostanud Kloostrimetsa tee 56b sademevee immutamise võimaluse hinnangu, mille kohaselt on ehitusgeoloogilised tingimused süvendite kaevamiseks head. Uuringualal on tingimused sademevee pinnasesse immutamiseks põhjavee taseme, aluspõhja sügavuse ja veehaarde osas täidetud. Samas on immutussügavusele jääv pinnas vähese veejuhtivusega, immutada saaks kasutades piisava mahtuvusega immutusblokki.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi 15. detsembril 2017 registreeritud taotlusega Nikos Grupp OÜ, kes soovis muuta kinnistu sihtotstarbe ärimaaks ja määrata ehitusõiguse kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Optimal Projekt OÜ ja Nikos Grupp OÜ sõlmisid 5. juunil 2018 planeeringu koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/46.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 27. juuni 2018 korraldusega nr 1011-k „[Kloostrimetsa tee 56b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Piritä linnaosas](#)“. Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil muuta Kloostrimetsa tee 56b sihtotstarbeta kinnistu sihtotstarbe ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 30. juunil 2018, ajalehes Pealinn 13. augustil 2018 ja Tallinna veebilehel. Puudutatud isikuid teavitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 3. juulil 2018 kirjaga nr 3-2/232.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 6. augustist kuni 21. augustini 2018. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 24. juulil 2018, ajalehes Piritä 27. juulil 2018 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisi tutvustav avalik arutelu toimus 21. augustil 2018. Aruelul märkis Kloostrimetsa tee 58 elanik, et läbi nende kinnistu juurdepääsu rajada ei saa. Kloostrimetsa tee 56c ja 58 kinnistute kaasomanik esitas vastuväite, et piirkonda hotell rajada ei ole sobilik.

Detailplaneeringu koostas Optimal Projekt OÜ. Tallinna Linnavalitsuse 27. juuni 2018 korralduses nr 1011-k „[Kloostrimetsa tee 56b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Piritä linnaosas](#)“ esitatud lähteseisukohti ja lisatingimusi on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Detailplaneeringule on lisatud Grün-E OÜ koostatud puittaimestiku haljastusliku hinnang, PML BALTI OÜ koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne ning Maves OÜ koostatud Kloostrimetsa tee 56b sademevee immutamise võimaluse hinnang.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 1, 2, 4, 8, 10 ja 12 nimetatud asutustega ning kuni 31.

oktoobri kehtinud Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud sama määruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

Pirita linnaosakogu, Pirita Linnaosa Valitsus, Tallinna Strateegiakeskus ja Päästeamet kooskõlastasid detailplaneeringu lahenduse lisatingimusteta.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kooskõlastas detailplaneeringu märkusega, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb sõlmida teede ja tehnovõrkude leping. Tallinna linna ja Nikos Grupp OÜ vahel on 18. mail 2021 sõlmitud haldusleping nr TKA136, mille kohaselt tagab huvitatud isik detailplaneeringukohase avalikult kasutatavate sõidu- ja jalgte ehitamise detailplaneeringu teede väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

Tallinna Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu märkides, et juurdepääsute lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel, seega ka teede ja tehnovõrkude lepingu skeemil näidatud rajatava tee maht täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu ning märkis järgmist:

- detailplaneeringu alal toimuvast äritegevusest tulenevad müratasemed ei tohi läheduses paiknevatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;
- tehnoeadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud elamute poole. Tehnoeadmete müratasemed ei tohi lähedalasuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust;
- ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest;
- jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Koostööd on tehtud Kloostrimetsa tee 56c ja Kloostrimetsa tee 58a kinnistute omanikega, Kloostrimetsa tee 58a kinnistu omanikuga AS Levira ja seda koormava hoonestusõiguse omanikuga Sihtasutus Tallinna Teletorn ja Mittetulundusühinguga Mähe Selts, kes on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Telia Eesti AS, Esmar Vesi OÜ, Elektrilevi OÜ ja AS Gaasivõrgud ei esitanud detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi. Tingimused ehitamiseks ning ehitus- ja tööprojekti koostamiseks on määratud detailplaneeringus nõuetena.

Vastavalt [planeerimisseaduse](#) § 135 lõikele 6 tuleb Pirita Linnaosa Valitsusel teatada tähtkirjaga planeeringu avaliku väljapaneku koht ja aeg hiljemalt 14 päeva enne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumist Kloostrimetsa tee 56b, Kloostrimetsa tee 56c, Kloostrimetsa tee 58, Kloostrimetsa tee 56a, Udeselja tn 6 ja Udeselja tn 4 kinnistute omanikele, Kloostrimetsa tee 58a kinnistu ja seda koormava hoonestusõiguse omanikele ning Mittetulundusühingule Mähe Selts.

Planeerimisseaduse § 134 kohaselt teeb detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse planeeringu koostamise korraldaja, kelleks on § 124 lõike 10 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 1 delegeeriti planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu vastuvõtmise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

Arvestades eeltoodut, on Kloostrimetsa tee 56b kinnistu detailplaneeringu esitatud Tallinna Linnavalitsusele vastuvõtmiseks. Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Pirita Linnaosa Valitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku.