

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Paekivi tn 9 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe linnaosas” juurde

1. Olemasolev olukord

1.1 Paekivi tn 9 kinnistu detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*) planeeritav maa-ala asub Lasnamäel, Sikupilli asumis, Paekivi tn, Katusepapi tn, Kivimurru tn ja Peterburi tee vahelises kvartalis.

1.2 Planeeritud maa-alale jääb elamumaa sihtotstarbega Paekivi tn 9 kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub ALG Liisingu Aktsiaseltsile.

1.3 Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 2-korruselise elamu ehitisealuse pinnaga 118 m², mis on tunnustatud kultuuriministri 8. veebruari 2008 käskkirjaga nr 41 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)“ ehitismälestiseks (nr 28353), millel on 50 meetrine kaitsevöönd, kuur ehitisealuse pinnaga 77 m² ning pesuköök ehitisealuse pinnaga 21 m² ja garaaž ehitisealuse pinnaga 21 m².

1.4 Lisaks jääb planeeritud alale osa Tallinna linnale kuuluvast Kivimurru tänav T2 // Paekivi tänav // Sikupilli tänav T1 // Tuulemäe tänav kinnistust.

1.5 Juurdepääs planeeritud maa-alale on Paekivi tänavalt.

1.6 Planeeritud krundile ulatub osaliselt Kivimurru 30 // Paekivi tn 3 ehitismälestise nr 28352 kaitsevöönd.

1.7 Planeeritud ala jääb [Sikupilli asumi miljööväärtuslikku hoonestusalasse](#).

2. Lasnamäe elamualade üldplaneering

2.1 Planeeritud maa-ala asub Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringu](#) (edaspidi *üldplaneering*) kohasel korterelamute alal, kus võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

2.2 Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala Sikupilli asumi Paekivi ja Katusepapi tänava vahelises miljööväärtuslikus hoonestusalas, kus uute hoonete ehitus peab järgima ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri, hoonestuse üldist mastaapi, katusemaastikku ja muud paigale iseloomulikku. Vastavalt üldplaneeringule võib krundile ehitada 2 põhihoonet, krundi täisehitusprotsent võib olla kuni 35, hoonestustihedus kuni 1,0 ja hoonete korruselisus 2+1 (2 täiskorrust + 1 katusekorrus või arhitektuurselt liigendatud korrus).

2.3 Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga, sh selles määratud Paekivi ja Katusepapi tänava vahelise miljööväärtusliku hoonestusala hoonestamise tingimustega.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneeringus on kavandatud Paekivi tn 9 krundile kaks eluhoonet - tänavapoolne olemasolev ja restaureeritav 2-korruselise hoone (hoone 1) pööningu täisehitamise võimalusega ning hoovipoolne kavandatav 3-korruselise hoone (hoone 2), kus viimane korrus on katusekorrus. Hoonestustihedus on 1,0 ja haljastuse protsent 26%.

4.2 Paekivi tn 9 krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud elamumaa.

4.2.1 Hoone 1 on olemasolev ehitismälestis - kahekorruseline korterelamu, ehitisealuse pinnaga 118 m² ja kõrgusega 9,5 m, mis restaureeritakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ning millele antakse ehitusõigus pööningukorruse väljaehitamiseks.

4.2.2 Hoone 2 on kavandatud 2 + 1 korrusega (viimane korrus katusekorrus) korterelamu, ehitisealuse pinnaga 148 m² ja kõrgusega 10,5 m. Olemasolev pesuköök planeeritakse muuta korterelamu ehitusprojektiga rajatisena lastemänguplatsi osaks.

4.3 Olemasolevad garaaž ja kuur on ette nähtud lammutada.

4.4 Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014](#)“ ja Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud põhimõtetest. Planeeritav ala on Sikupilli miljööväertuslikus hoonestusalas, Paekivi - Katusepapi tänavate vahelises miljööalal. Vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukava punktile 4.1.10 ei rakendata parkimismatiivi, kui planeeritav ala asub miljööväertuslikul hoonestusalal ja/või riikliku kaitse alla võetud mälestiste kaitsevööndis. Paekivi tn 9 krundile planeeritavatesse kahte korterelamusse on kavandatud 8 korterit ja vastavalt 8 parkimiskohta.

4.5 Paekivi tn 9 kinnistu detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused on koostanud Muinsuskaitseameti nõunik M. Silla. 20. sajandi alguses valminud Paekivi tn 9 elumaja on ehitismälestisena riikliku kaitse all (reg nr 28353). Paekivi tänav 9 hoone näol on tegemist 20. sajandi alguse Tallinna puitagulile tüüpilise kahekorruselise väikekorteritega puitelamu (nn Lenderi maja kui hoonetüübi) ilmeka näitega. Detailplaneeringu lahendus arvestab muinsuskaitse eritingimustega.

4.6 Taksaator L.-T. Tulev on koostanud „Paekivi tn 9 ala puittaimestiku haljastusliku hinnangu“, töö nr 31-2011. Planeeritud maa-alal kasvab 2 üksikpuud, 1 puuderühm ja 2 põõsast. Planeeritud alal on ette nähtud likvideerida üksikpuud, puuderühm ja 1 põõsas, millest üks üksikpuu (pos 7 harilik vaher) ja üks põõsas (pos 10 läiklehine mahoonia) on olulised (III väertusklass) ja teine üksikpuu (pos 9 harilik tamm) ja puuderühm (pos 11 harilik sirel) on väheväärtuslikud (IV väertusklass). Likvideeritavate puude haljastusväertus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie-ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel.

4.7 Detailplaneeringus on määratud nõue ehitusprojekti koostamisel teha olemasoleva hoone osas radooniuring, hoone olemasolevate konstruktsioonide ekspertiis ning hoone digitaalne mõõdistus ning rajatava hoone aluses osas maapinna geoloogiline uuring ning radooniuring. Kuna detailplaneeringus on radooniga seonduvat analüüsitud, radooni maksimumtase Eesti Geoloogiakeskuse andmetele tuginedes tuvastatud, detailplaneeringus on välja toodud nõuded radooni tõkestamiseks ning täiendava radooni uuringu koostamise nõue on ette nähtud ehitusprojekti koostamisel, ei ole detailplaneeringu mahus radooniuringu läbiviimine põhjendatud.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 17. novembril 2011 registreeritud taotlusega ALG Liisingu Aktsiaselts. Taotluse kohaselt sooviti restaureerida olemasolevat korterelamut Paekivi tn ääres ja rajada krundi hoovialale teine korterelamu.

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Amet, QP Arhitektid OÜ ja ALG Liisingu Aktsiaseltsi vahel on 26. mail 2014 sõlmitud detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/3.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 18. augusti 2014 korraldusega nr 1230-k „[Paekivi tn 9 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas](#)“ eesmärgil määrata elamumaa sihtotstarbega Paekivi tn 9 kinnistule ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise korterelamu ning ühe kuni 2 täiskorruse ja ühe katusekorrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.4 Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 22. augustil 2014, ajalehes Pealinn 1. septembril 2014 ja Tallinna veebilehel.

5.5 Detailplaneeringu algatamisest ning detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalikust arutelust teavitati puudutatud ja huvitatud isikuid 28. augusti 2014 kirjaga nr 3-2/1251.

5.6 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 8. kuni 15. septembrini 2014 Lasnamäe Linnaosa Valitsuses. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik arutelu toimus 16. septembril 2014 Lasnamäe Linnaosa Valitsuses. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 4. septembril 2014 ja ajalehes Pealinn 8. septembril 2014.

5.7 Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

5.8 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamise avalikul arutelul osalesid Lasnamäe Linnaosa Valitsuse esindajad. Tehti ettepanek täpsustada hoone asukoht ning kaugused naaberkinnistutest ning teha koostööd naabritega, eriti Katusepapi tn 29 ja Katusepapi tn 29a kinnistute omanikega, kes on esitanud Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotluse detailplaneeringu algatamiseks.

5.9 Nimetatud kinnistute omanikele anti edasises menetluses võimalus puudutatud isikuna detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamiseks.

5.10 Detailplaneeringu on koostanud QP Arhitektid OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 18. augusti 2014 korraldusest nr 1230-k „[Paekivi tn 9 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas](#)“. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisetpaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“ (kehtis 8. novembrini 2021).

5.11 Detailplaneeringule on lisatud taksaator L.-T. Tulevi koostatud haljastuslik hinnang ja Muinsuskaitseameti koostatud muinsuskaitse eritingimused restaureerimistödeks.

5.12 Detailplaneeringu algatamise korralduses olevate lähteseisukohtade ja lisatingimustega on arvestatud.

5.13 Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ (vana redaktsioon kehtis kuni 30. juunini 2021 ning määrus on alates 1. novembrist 2021 kehtetu) § 14 lõikes 2 loetletud isikutega on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd ja § 15 lõikes 3 loetletud ametitega on detailplaneering kooskõlastatud.

5.14 Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond ja Lasnamäe Linnaosa Valitsus kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

5.15 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb sõlmida teede ja tehnovõrkude väljaehitamist hõlmav leping. Tallinna linna ja ALG Liisingu Aktsiaseltsi vahel on 18. mail 2021 sõlmitud haldusleping nr TKA135, mille kohaselt tagab huvitatud isik lepingu ja antud ehituslubade alusel Tallinnas detailplaneeringukohase avalikult kasutatava sademevee ühiskanalisatsiooni ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingu lisas oleval skeemil märgitud alal ja ulatuses.

5.16 [Planeerimisseaduse](#) § 131 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

5.17 Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 18. mail 2021 sõlmitud halduslepingus nr TKA135 määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.18 Elektrilevi OÜ, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Telia Eesti AS ja AS Utilitas Tallinn (varasem nimi AS Tallinna Küte) nõustusid detailplaneeringu lahendusega, esitatud tingimused ehitamiseks ning projekteerimiseks on määratud detailplaneeringus nõuetena.

5.19 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 korraldusega nr 1176 „[Paekivi tn 9 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Lasnamäe linnaosas](#)“, milles on kavandatud elamumaa sihtotstarbega Paekivi tn 9 kinnistule ehitusõiguse määramine lisaks ühele olemasolevale 2-korruselisele korterelamule ühe kuni 2 täiskorruse ja 1 katusekorrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringus antud heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.20 Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 8. novembril 2021, ajalehes Pealinn 8. novembril 2021 ja Tallinna veebilehel.

5.21 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 1. detsembrist kuni 16. detsembrini 2021 Lasnamäe Linnaosa Valitsuses. Sellekohane teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 16. novembril 2021 ja Tallinna veebilehel. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati puudutatud ja huvitatud isikuid 10. novembri 2021 kirjaga nr 7-2/2176.

5.22 Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

5.23 Kuni 30. juuni 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 25 lõike 7 punkti 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga detailplaneeringu kehtestamisest Katusepapi tn 27 // Paekivi tn 11, Katusepapi tn 29, Katusepapi tn 29a, Kivimurru tn 32 ja Kivimurru tn 34 kinnistute omanikke ning detailplaneeringu ala omanikku.

5.24 [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Kuni 30. juuni 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet kohalik omavalitsus. 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 kehtestamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.