

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 31.05.2021
2. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri, 29.10.2021 nr 3-2/3920-1
3. AS TTP kiri Tallinna Linnaplaneerimise ametile, 11.11.2021 nr 04
4. Tallinna Transpordiameti vastuskiri AS TTP-le, 23.11.2021 nr 4-10/21/351-2
5. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri, 23.01.2023 nr 3-2/178 - 1

II SELETUSKIRI.....	2
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	3
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

IV JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Algamisettepaneku eskiislahendus

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ärimaa sihtotstarbega Pilvetee tn 5 krundile kasutamise tingimused ja ehitusõigus ühe kuni 14-korruselise ning ühe kuni 5-korruselise korterelamu ehitamiseks. Laiem eesmärk on luua terviklikkuse põhimõtetest lähtuv kvaliteetne elukeskkond, mis soodustaks maksimaalsel määral elamute vahelise avaliku ruumi kasutust ning väärtustaks olemasolevat roheruumi.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Tallinnas, Mustamäe linnaosas, Akadeemia tee ja Kadaka tee vahelises sisekvartalis. Planeeringualal paiknevad väiksemad äri- ja laohooned, sh auto- ja mootorratta remonditöökojad Motoekspert ja Haroli Tehnika OÜ, Haidor OÜ autorent, Fastcar OÜ autoteenindus ja JCDecaux kaubalaod.

Maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Address	Pindala m ²	Registri-osa nr	Katastritunnus	Siht-otstarve	Omanik
1	Pilvetee tn 5	9678	1799001	78405:502:1600	Ärimaa 100%	Aktsiaselts TTP
2	Pilvetee tänav T1	3276	3025850	78401:101:1125	Transpordimaa 100%	Tallinna linn
3	Kadaka tee T4 *		25844801	78405:502:0212	Transpordimaa 100%	Tallinna linn
4	Pöörise tänav T2 *		26522001	78405:502:0267	Transpordimaa 100%	Aktsiaselts TTP

* Osaliselt planeeringualal

Tehnovõrgud:

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ alusel paikneb Pilvetee tn 5 kinnistu kaugkütte piirkonnas.

Krundi tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi.

Kitsendused:

Planeeringualale ei ulatu olulisi kitsendusi.

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuskaardi järgi paikneb kinnistu linnaosakeskuse/äriehitiste/elamute arengualal, kus on võimalik keskuse ja elufunktsioonide integreerimine. Parkimine tuleb lahendada oma krundil, tuleb tagada üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu ja ala sisese kergliiklusteede võrgustiku olemasolu. Haljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%.

Praegu kehtib Pilvetee tn 5 krundi kohta Kadaka tee 72B kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 16.08.2006 korraldusega nr 1633-k), kus on kavandatud krundile ehitusõigus kuni kolme kuni 4-korruselise äri/tootmishoone ehitamiseks.

Krundi kasutusotstarbe ümbermõtestamise on tinginud eelkõige Pöörise elamukvartali valmimine. Elamutest moodustuv kaar on silmapaistev, aga jääb praegu justkui lõpetamata. Lisades hoone, mis piltlikult sulgeb ringi, saab kvartalit tervik. Krundi lõunaossa äriotstarbe kavandamine ei oleks mõistlik, kuna on tegemist kõrghaljastatud tänavamürast eraldatud krundiosaga, mis pigem sobib elamumaa sihtotstarbeks.

Käsitletava ala vahetus naabruses paiknev Pöörise kvartal on väljakujunenud arhitektuuriga ansambel, mis koosneb välimisel ringil 14-korruselistest hoonetest ning 12-korruselistest hoonetest nn väikesel ringil. Pöörise ja Pilvetee tänava vahel paiknev Pilvetee tn 5 kinnistu suhestub Pöörise elamukvartaliga, moodustades omamoodi kompaktse territooriumi ning luues soodsad tingimused vaikselt tervikliku elamupiirkonna tekkeks. Olemasoleva Pöörise elukvartali avalik ruum on kujundatud ringi keskele. Realiseerimisjärgus Kadaka tee 74, 74a, 74c, 74d, 74g, 74l, 74m, 74n ja 72c kruntide detailplaneering ei käsitlenud Pilvetee tänava ja Pöörise tn 6 vahelist ala, jättes niinimetatud Pöörise ringi lõpetamata. Käesoleva planeeringuga kavandatav täidaks katkestuse Pöörise ansambelis – lisanduv 14-korruseline hoone paigutuks Pöörise ringile ja kvartal saab loogilise lõpetuse.

Lähipiirkonna hoonestuse moodustavad valdavalt madalad äri- ja tootmishooned. Kontaktvööndis on Mustamäe ja Õismäe elamupiirkonnad. Ühistranspordi ühendus on piirkonnas hea, lähimad bussipeatused on „Pöörise“ Akadeemia teel ja „Kadaka“ Kadaka teel.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringualale on kavandatud kaks eluhoonet. 14-korruseline hoone on paigutatud nn Pöörise ringile ning selle arhitektuur kui ka hoone fassaad on sarnased Pöörise kvartalisse ehitatud elamuhoonetega. 5-korruseline hoone on kavandatud hoovialale, säilitades krundi lõunaosas ja perimeetril rohealad olemasoleva kõrghaljastusega. Planeeringualasse on hõlmatud ka Pilvetee tänav kogu pikkuses.

14-korruselise hoone maa-alusel korrusel paiknevad panipaigad ja tehnoruumid. Krundi sisemusse kavandatud 5-korruselisel hoonel maa-alustele korrustele on planeeritud elanikele mõeldud parkimiskohad ja panipaigad. Maa-alune osa on osaliselt 2-korruseline, et tagada normikohane parkimiskohtade arv.

14-korruselise hoone maa-alune korrus on jalakäijate tunneli kaudu ühendatud 5-korruselise hoone esimese maa-aluse korrusega, et võimaldada 5-korruselise hoone all parkivatel 14-korruselise hoone elanikel otse oma hoonesse pääseda.

14-korruselise hoone maksimaalne kõrgus: 44,9 m (56.90 m abs)

5-korruselise hoone maksimaalne kõrgus: 17,1 m (29.10 m abs)

14-korruselisse hoonesse on kavandatud 84 korterit.

5-korruselisse hoonesse on kavandatud 32 korterit.

Kokku on kavandatud 116 korterit.

Keskmine suletud brutopindala korteri kohta on 80 m².

Planeeringulahendus tõstab piirkonna väärtust elukohana. Käsitletav ala paikneb omamoodi „rohelises taskus“. Selleks on alale jäetud võimalikult suurel määral haljastust ja õhku. Kavandatud krundi perimeetril kasvab väärtuslikku kõrghaljastust, mis planeeringulahendusega maksimaalselt säilitatakse ning täiendatakse uushaljastusega. Lisaks perimeetril kasvavale kõrghaljastusele on krundi lääneosas säilitamist vääriv kuldkaskede grupp. Planeeringulahendusega paraneb piirkonna kvaliteet elamualana, vähendades olemasolevate kõvakatendiga tehislake tootmisalade osakaalu.

Pilvetee tänavale on planeeritud sõidutee ligipääsuks nii Pöörise kvartalisse kui ka planeeritud krundile ning 3 m laiune kõnnitee. Nii 5-korruselise korterelamu kui ka 14-korruselise korterelamu parkimine on enam kui 2/3 ulatuses kavandatud kahele maa-alusele parkimiskorrusele. Osa parkimiskohti on ette nähtud ka õuealale. Jalgrataste parkimine on kavandatud maa-alusesse parklasse, hoovialale on võimalik paigutada rattahoidikuid lühiajaliseks parkimiseks.

Kavandatud hoonestustihedus on 1,1.

Haljastuse osakaal on 50%.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Korterelamu	116 x 1,3	151	155

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Norm. Arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil
Elamu	1 per korter	116	116