

| | |
|---|----------|
| SELETUSKIRI | 1 |
| 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK | 1 |
| 2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS | 1 |
| 2.1 Linnaehituslik situatsioon ja selle analüüs..... | 1 |
| 2.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus ja maaomand..... | 2 |
| 2.3 Kitsendused..... | 2 |
| 2.4 Tehnovarustus | 2 |
| 3 PLANEERINGUS KAVANDATU | 3 |
| 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus..... | 3 |
| 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted..... | 3 |
| 3.3 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted | 4 |
| 3.4 Võrdlus Tallinna üldplaneeringuga..... | 5 |
| 3.5 Võrdlus koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringuga | 5 |

LISAD

- 1 Algamisettepaneku joonis
- 2 Telliskivi raudtee riste eskiis, Kopli reisiraudtee eskiisprojekt Reaalprojekt AS töö nr P20077, 2020
- 3 Visualiseering

SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Telliskivi tn 57d kinnistule ehitusõigus kuni 4 maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega äri- ja büroohoone ehitamiseks.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Põhja-Tallinnas, Pelgulinna asumis.

2.1 Linnaehituslik situatsioon ja selle analüüs

Planeeritav krunt Telliskivi tänava raudtee ülesõidu kõrval, linna olulise sõlmpunkti kõrval. Tegemist on huvitava ja keerulise asukohaga, kus ristuvad mitmed erinevad hoonetusstruktuurid ja liikumissuunad. Pelgulinna pool tihe elamuala, Kalamaja pool tööstusarhitektuuri erinevatest ajajärkudest, kohati väga suurte tööstushoonetega Loomelinnakus.

Teisel pool raudteed nn on suured hoonemahud, millega planeeritav hoone võiks dialoogis olla. Seda enam, et just Loomelinnaku poolt oleks hoone väga hästi vaadeldav.

Raudteeharusid jääb tulevikus kindlasti vähemaks, kuna kaubaveod Kopli poole pidevalt vähenevad. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel on OÜ Reaalprojekt koostanud Kopli reisiraudtee eskiisi, mis on koostatud eesmärgiga määrata kindlaks ruumivajadus ja tehnilised parameetrid, mis kaasnevad olemasoleva tööstusraudtee asemel reisirongi liikluseks sobiva raudtee ja jaamade ehitamisega. Reisiraudtee Koplisse pikendamise eesmärk on rongiliiklusest Tallinna ja lähivaldade ühistranspordi kiire arter-võrgustiku loomine kombineeritult trammi- ja bussi liinivõrguga. Telliskivi tänava juures ületab raudtee viaduktiga Telliskivi tänava. Selle tulemusel on Telliskivi tänavat plaanis süvendada umbes 3m võrra.

Detailplaneeringu lahenduskeemi koostamisel on arvestatud raudteeriste ruumivajadusega. Kopli reisiraudtee projektala, Telliskivi raudtee riste, ulatumine Telliskivi tn 57d krundile on tähistatud eraldi tingmärgiga vastavalt Kopli reisiraudtee eskiisprojektile (Reaalprojekt AS töö nr P20077, 2020). Hoonet ei ole sellesse alasse planeeritud. Seega on võimalik Telliskivi tn 57d kinnistule määrata ehitusõigus uue hoone ehitamiseks enne Kopli reisiraudtee projekti lõplikku valmimist.

Raudteeriste lahendus tuleb täpsustada Kopli reisiraudtee edasisel projekteerimisel, reisiraudtee projektiga tuleb lahendada ka Telliskivi tänava äärsel perspektiivse bussipeatuse täpne paiknemine. Kopli reisiraudtee projekteerimisel tuleb arvestada Telliskivi põiktänavale (Pos 2) käesoleva detailplaneeringuga kavandatuga.

Kuni raudteeriste väljaehitamiseni saab Telliskivi tänava ääres toimida käesoleva detailplaneeringuga kavandatav (olemasolevate parkimiskohtade asemele kõnni- ja rattateed, haljastus, jalgrattaparklad).

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

2.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus ja maaomand

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

| Aadress | Pindala m ² | Registriosa nr | Katastritunnus | Sihtotstarve | Omanik |
|----------------------------------|------------------------|----------------|----------------|---|---------------------------|
| Telliskivi tn 57d | 5263 | 17823901 | 78408:803:7920 | Transpordimaa 40%, Ärimaa 30%, Tootmismaa 30% | Osühing Landest Ehitus |
| Telliskivi tänav T7 | 1904 | 19994150 | 78401:101:6053 | Transpordimaa 100% | Avalik-õiguslik omand |
| Telliskivi tänav T2 kinnistu osa | | 25586401 | 78408:803:0138 | Transpordimaa 100% | Munitsipaal-omand |

Telliskivi tn 57d kinnistul paikneb ehisregistri andmetel 2korruselise sõidukite teeninduse hoone (ehisregistri kood 101018230). Hoone ümbrus on asfalteeritud, krundil haljastus puudub.

TLPA ettepanekul on planeeritavasse alasse määratud ka Telliskivi tänav T7 ja osa Telliskivi tänav T2 kinnistust, kus paiknevad avalikud parkimiskohad.

Põhjast ja idast piirneb kinnistu Tallinn-Kopli raudteejaama kinnistuga.

Edela poole jääb endine Kommunaari jalatsitehase hoonetekompleks, kus praegu paiknevad mööblitehas, mööblisalong, laod.

2.3 Kitsendused

Telliskivi tn 57d krundile ulatub raudtee kaitsevöönd ja gaasipaigaldise kaitsevöönd. Kinnisturegistris kitsendused puuduvad.

2.4 Tehnovarustus

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud, kuid ilmselt on krundile vajalikud uued liitumised. Tehnovõrkude lahendused antakse detailplaneeringus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Hoone paikneb vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kaugküttepiirkonnas. Lähim olemasolev soojusvõrk paikneb ~750 meetri kaugusel, seega on majanduslikult ebamõistlik kaugkütet planeerida.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Transpordimaa sihtotstarbega krundi Pos 2 pinda on ette nähtud suurendada ~509m² võrra Telliskivi tn 57d kinnistu arvelt, et perspektiivse Kopli kaubajaama arendusalani viiv tänavamaa oleks ühtlase laiusel, ning tänavale mahuks kahepoolne tänavahaljastus, jalgrattatee, mõlemale poole kõnnitee ning pikiparkimisega tänavaruum.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoone on kavandatud raudteekaitsetsoonist väljapoole, see on ka tinginud astmelise hoonestuse, mis omakorda tekitab liigendatust. Soovitatav on liigendada ka kõrguslikult.

Hoone maksimaalne korruselisus lähtub piirkonna hoonete kõrgustest (4 korrust).

Telliskivi tänava äärde jääb väike tänavamaal paiknev parkla, mis on ette nähtud likvideerida. On ettepanek laiendada Telliskivi tänava äärset kõnniteed ja lisada tänavahaljastust, et jätkata Telliskivi tänava Pelgulinna poolset kompaktset tänavaruumi.

Planeeritavast krundist edelasse jääv põiktänav (täna tupiktänav), kus täna toimub mõlemal pool teed paralleelparkimine, on plaanis korrastada.

Telliskivi tn T7 kahesuunalise sõidutee laiusel on kavandatud 6,5m. Mõlemale poole sõiduteed on kavandatud vaheldumisi kõrghaljastus ja pikiparkimine.

Pelgulinna poolsele küljele on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee. Planeeritud hoone poolsele küljele on kavandatud 3 meetri laiune kahesuunaline jalgrattatee, 2,5 meetri laiune jalakäijate ala ja lisaks 1,5m aktiivse ärifrondiga hoonete äridele tänavale laienemise ruum. Eesmärk on ka põiktänavale luua kompaktne ja jalakäijasõbralik tänavaruum. Tulevikus on plaanis põiktänav pikendada Kopli poole. Jalgrattatee on ette nähtud liita tänavamaa krundiga. Avalikule 2,5 meetri laiusele jalakäijate alale on plaanis seada isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks. Jalakäijate ala peale võivad ulatuda hoone kõrgemad korrused.

Hoone parkimine on ette nähtud hoone maa-alusel korrusel, allasõidurambiga hoone Kopli poolsest otsast.

2018. aastal likvideeriti kõik põiktänav äärsed puud. Planeeringuga on ette nähtud põiktänav äärde uute puude istutamine. Kõrghaljastus on kavandatud krundi raudtee poolsesse ossa kaitseks raudteest tulenevate mõjude eest.

Lahenduse koostamisel on arvestatud võimaliku Kopli reisiraudtee lahendusega ning selle võimalik ulatamine Telliskivi tn 57d krundil on tähistatud eraldi tingimärgiga ning hoonet ei ole sellesse alasse planeeritud. Detailplaneeringu staadiumis lepatakse kokku sellele alale kitsendus Tallinna linna kasuks. Ala lahendus täpsustakse Kopli reisiraudtee edasisel projekteerimisel.

| | |
|---|---------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve: | Ärimaa |
| Hoonete lubatud arv krundil: | 1 |
| Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: | 14m |
| Korruselisus | kuni 4/-1 |
| Hoonete suurim lubatud brutopindala: | 5300 m ² (maapealne) |

Hoonestustihedus: 1 (arvutuse aluseks on Telliskivi tn 57d krundi esialgne suurus).

Võimalikud hoone kasutusotstarbed: bürooruumid, kaubandus- ja teenindus, toitlustus.

Hoone kõrguslik liigendamine lahendada ehitusprojekti koostamise käigus. Illustratsioonil on pakutud üks lahendus, kus madalamad hooneosad on planeeritud vanalinna poole, sest siis on võimalik rajada katuseterrassid vaatega vanalinna poole.

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Telliskivi 57d esimese korruse tasand projekteerida avalikkusele suunatud ärifunktsiooniga, tänavale avatuna, selleks on kavandatud 1,5 meetri laiune aktiivse ärifrondiga hoonete äridele tänavale laienemise ruum. Iga 10-15m tagant peab olema välisuks ja võimalusel uus äripind (paindlikud siseplaneeringu lahendused).
- Vältida pikki liigendamata fassaade ja monotoonset fassaadikäsitlust.
- Hoone konsoolne osa lubatud mahus, mida on võimalik ehitada ilma tugipostiteta.
- Jalg- ja jalgrataste liikumisruumi poste, jalgrataste hoidjaid jm poste/ rajatise mitte kavandada.
- Hoone projekteerida arvestusega, et raudteepoolne osa on perspektiivis samuti läbitav avalik ruum. (trepikojad võiksid avaneda ka põhja poole jne)
- Külaliskortereid ei ole lubatud projekteerida
- Panduse ning külgneva naaberkrundi vahele tuleb projekteerida vähemalt 3m laiune kõrghaljastatud haljaspuhver.

3.3 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Telliskivi tänav rekonstrueeriti 2014. aastal.

Telliskivi tn T7 (pos 2) tänavat perspektiivselt on võimalik pikendada läbi Telliskivi tn 57b kinnistu Heina tänavani.

Telliskivi tänaval praegu ühistransport ei liigu, kuid on kavas avada Mustamäed ja Kalamaja ühendav bussiliin ja selleks on Telliskivi tn 51a krundi ette reserveeritud ala bussipeatuse rajamiseks. Bussipeatuse lahendamine väljub käesoleva detailplaneeringu mahust.

Planeeritud krundi parkimine on lahendatud hoone maa-aluses parklas. Ehitusprojekti staadiumis võib kaaluda maa-pealsete parkimiskohtade rajamist krundi põhjapoolsesse ossa, kui haljastuse protsent seda võimaldab. Hoone ette ei ole maapealseid parkimiskohti lubatud rajada.

Sõidukite parkimiskohtade kontrollarvutus

| Ehitise otstarve | Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|------------------|--|---------------------------------|---|
| Büroo | 5300:200 | 27 | 27 (vähemalt 1/5 parkimiskohtadest peab olema varustatud elektriautode juhtmetaristuga, st >6 kohta) |

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Tallinna parkimise arvu normile (kehtiv alates 17.09.2020). Kinnistu piirneb Telliskivi tänavaga, südalinna normatiiv laieneb mõlemale poole teed (vt PAN p. 4.1.2). Linnakeskuses südalinna piirkonnas on parkimiskohtade arv maksimaalselt lubatav.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt Tallinna jalgrattastrateegiale 2018-2027:

| Pos nr | Ehitise otstarve | Arvutus | Soovituslik parkimiskohtade arv |
|--------|--------------------|----------|---------------------------------|
| 1 | Äri- ja büroohoone | 5300:100 | 53 |

Parkimiskohad projekteerija nii õue kui ka hoone maa-alusele korrusele.

3.4 Võrdlus Tallinna üldplaneeringuga

Tallinna üldplaneeringu alusel kuulub krunt liiklusalasse (raudtee ehitiste ala, samuti suuremate parklate ala).

Detailplaneeringu algatamisettepaneku lahendus on üldplaneeringut muutev.

3.5 Võrdlus koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringuga

Planeeritav ala asub Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu” kohaselt segahoonestusalal.

Segahoonestusalale võib kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, majutusettevõtteid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalistuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Kuna eluruume ei kavandata, on haljastatud ala osakaalu miinimumnõue 20% krundist. Haljastuse osakaalu hulka ei arvestata katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastust.

Põiktänav on tänavahaljastuse vajadusega. Raudtee poole jääv krundi osa jääb linnaosa tähtsusega rohekoridori alasse.

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringuga.