

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

25. juuni 2009 nr 155

Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtestamine
Põhja-Tallinnas

Planeerimisseaduse § 23 lg-te 6 ja 7 ning § 24 lg-te 3 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lg-te 3, 4 ja 5 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ning arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- Tallinna üldplaneeringu kohaselt hõlmab planeeritav ala kolme erineva juhtfunktsiooniga ala. Planeeritava ala põhjapoolse osa juhtfunktsiooniks on korruselamute ala ehk põhiliselt 2- või enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaaikooperatiivid jm. Planeeritava ala kirde- ja lõunaosa juhtfunktsiooniks on metsad, pargid ja looduslikud haljasalad, loodeosa hõlmab tööstusettevõtete ala, kus võivad paikneda teenindusettevõtted ja asutused ning uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina.

Detailplaneeringuga kavandatu on põhiosas kooskõlas Tallinna üldplaneeringus kavandatuga;

- planeeringulahenduse eelis kehtiva detailplaneeringu lahenduse ees on järgmine: kehtestatava detailplaneeringuga suurendatakse Kopliranna tn 19 ja 19a kruntide ehitusõigus sarnaseks naaberkiinnistutele määratud ehitusõigusega, et tagada ühesuurused hoonestusmahud Kopliranna tänava lõunaküljel;

- planeeritav ala jääb enamuses korruselamute alaks, kus paiknevad elurajooni teenindavad asutused, kaubandus- ja teenindusettevõtted. Mere ja elamute vahele jääv hoonestusest vaba ala on käesoleva planeeringuga jäetud pargiks ja haljasala maaks, võimaldamaks elanikele pääsu mere äärde. Haljasala vajab korrastamist ja ühendatakse kaldaäärse promenaadi kaudu Pelguranna ranna-alaga. Planeeringuga on kavandatud säilitada haljastusega rahuliku elamukvartali miljöö;

- planeeritaval alal on kasutatud rahustatud liikluse põhimõtteid, sest Vasara tänava piirkonnas planeeritava ala kõrval paikneb lasteaed, Alasi tänavale on planeeritud lasteaed, Sirbi tänav on 380 m pikkuselt sirge ning Kopliranna tänav on läbitavaks tehtavas lõigus väga kitsas. Vanade lagunenuid kortermajade asemele ning seni kasutamata kruntidele on kavandatud uued korterelamud, väikeelamud ja ühiskondlikud ning ärihooned koos heakorrastatud haljasaladega, säilitades võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku haljastust;

- juurdepääsud olemasolevatele ja planeeritavatele äri-, ühiskondlikele hoonetele ja elamukruntidele lahendatakse detailsemalt vastava hoone või tee projektiga. Sissesõidud kruntidele on kavandatud allalastud äärekiviga;

- planeeringualalt likvideeritakse kokku 141 puud sh 16 II väärtusklassi, 44 III väärtusklassi, 21 IV väärtusklassi ja 60 V väärtusklassi hinnatud puud. Alale kavandatakse juurde istutada 365 uut puud. Lisaks on kavandatud istutada võimalikult paljudele planeeritud kruntide piiridele hekid või puuderivid, samuti on planeeritud haljastust täiendada puude ning põõsastegruppidega;

- parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 vahevööndi normatiiv. Detailplaneeringuga on tagatud kruntidel kokku 750 parkimiskohta;

- arvestades Harju maavanema ettepanekut jätta planeeringu alast välja Kopliranna tn 11 krunt (pos 73) ning arvestades Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ettepanekut jätta planeeringualast välja pos 5, millega on nõustunud Maa-amet ja Harju maavanem, kehtestatakse planeering osaliselt.

1. Kehtestada osaliselt Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering, Sweco Projekt AS töö nr LV-292, millega nähakse ette Põhja-Tallinnas 17,30 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuva Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala planeerimine Tallinna Elamumessi alaks. Kokku on kavandatud moodustada viiskümmend 100% elamumaa, kaheksa 100% transpordimaa, viis 100% sotsiaalmaa, neli 100% tootmismaa, kolm 100% ärimaa, üks 50% tootmis- ja 50% ärimaa, üks 50% sotsiaal- ja 50% elamumaa, kaks 80% elamumaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega krunti. Lisaks on määratud üldised maakasutustingimused ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 16. mai 2002 otsusega nr 226 kehtestatud Kopliranna tn 19 kinnistu detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas.

3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 25. juuni 2009

otsuse nr 155

LISA

Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu otsuse

Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtestamine Põhja-Tallinnas juurde

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse osaliselt Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering, Sweco Projekt AS töö nr LV-292, millega nähakse ette Põhja-Tallinnas 17,30 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuvate Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala planeerimine Tallinna Elamumessi alaks. Kokku on kavandatud moodustada viiskümmend 100% elamumaa, kaheksa 100% transpordimaa, viis 100% sotsiaalmaa, neli 100% tootmismaa, kolm 100% ärimaa, üks 50% tootmismaa ja 50% ärimaa, üks 50% sotsiaalmaa ja 50% elamumaa, kaks 80% elamumaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega krunti. Lisaks on määratud üldised maakasutustingimused ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

Olemasolev olukord

Vasara tänaval paiknevad valdavalt korterelamud. Tänav alguses asuvad massiivsed Stalini-aegsed 3-korruselised elamud. Tänav keskpaigas olevad 2-korruselised endise Boeckeri (Bekkeri) laevatehase tööliselamud on riskülikukujulise põhiplaani puitelamud. Need kööktubadega korterelamud on tugevasti amortiseerunud ja enamus juba lammutatud. Uuem NSVL-aegne silikaadist korterelamu on 5-korruseline.

Sirbi tänavale on ehitatud aastatel 1939-1941 arhitektide R. Koolmari ja K. Tarvase projektide järgi 28 kahe korteriga elamut nn Kopliranna aedlinna I järk. Asjaliku arhitektuuriga ja napi dekooriga krohvitud,

viilkatusega 2-korruselised kivist elamud reastuvad pika lindina kahel pool tänavat. Alumise korruse aknaid seovad horisontaalsed vööd. 2 ja 4 korteriga elamud on ehitatud nelja tüüpprojekti järgi. Enamustel kruntidel on kõrvalhooned.

Alasi tänaval on paarisnumbritega tänavapoolel kolm 2-korruselise krohvitud seintega ja viilkatusega 1951. aastal püstitatud rekonstrueeritavat elamut, mis kuuluvad hetkel linnale. Alasi tn 3 ja 5 on endised lasteaiad, kus tegutsevad koolitusasutused. Alasi tn 5a kinnistul tegeletakse keskkonda mittekahjustava tootmisega.

Kopliranna tänav algab Pelguranna tänavalt ja lõpeb Ankru tänavaga, kuid ei ole täies pikkuses autoga läbitav. Sirbi tn 27 ja Kopliranna tn 19 vahelt pääseb läbi ainult jalgsi. Paarisnumbritega tänavapoolel paiknevad 4 puidust 2-korruselise baraki-tüüpi korterelamut ja tänava lõpus 5-korruselise korterelamu (Kopliranna tn 24). Kopliranna tn ja mere vahelisel alal asuvad eri aegadest pärit põhiliselt 1-2-korruselised väikeelamud kaootiliselt paiknevate kõrvalhoonetega ja üksik 3-korruselise korterelamu (Kopliranna tn 27) ning spordihalliks planeeritud hoone (Kopliranna tn 33), kus hetkel tegutseb ladu. Meeruse sadama poolses osas asuvad kaks puidust korterelamut ja asfaltplats. Kopliranna tn 39 asub 1-korruselise puitelamu. Kopliranna tn 41 asub 2-korruselise puidust ja paekiviseintega trepikojaga omapärase U-kujulise põhiplaani elamu on endise Boeckeri (Bekkeri) laevatehase tööliselamu, mis on arhitektuurimälestis.

Vasara tänava ääres planeeritaval alal paiknevate 2-korruseliste baraki-tüüpi elamute või nende asemete ümbruses kasvavad suured pahlid ja viljapuud. Enamus pahlitest on saavutanud mõõtmed, kus puud on muutunud tormiga murdumisohtlikuks, ka viljapuud on hooldamata ja ei vääri säilitamist. Viiekordse korterelamu ette (Vasara tn 22a ja 22b) on istutatud pärnad, mis on planeeringualal ainsad reana säilitamist väärivad tänavapuud.

Sirbi tänava ääres paiknevad heakorrastatud tagaaedadega 2-korruselised elamud. Majade vahetus ümbruses (nii ees kui külgedel ja taga) on palju tüüpilisi ja väärtuslikke haljastustaimi. Sirbi tänava 2-korruseliste elamute kruntidega piirneb läänepool Alasi tänava idaküljel (Alasi tn 3 ja 5) kaks plaanipärase haljastusega endist lasteaia krunti, mille puurinne on hooldatud ja seetõttu heas seisundis.

Kopliranna tänava põhjaküljel ja Alasi tänava lääneküljel paiknevate korterelamute elanike poolt valdavalt ilma plaanita rajatud haljastuses on enamasti viljapuud ja suured pahlid. Kopliranna tänava lõunapoolsel küljel paiknevad valdavalt väikeelamud aedade ja väikeste aiamaadega, kus on enamuses viljapuud. Väikeelamute vahel Kopliranna tn 27 paikneb suurem korterelamu.

Ala edelaosas Meeruse sadama läheduses kasvavad valdavalt isekülvsed jalaka ja vahtra isendid, vaid sadama sissesõidutee äärde ja Kopliranna tn 41 korterelamu ümber on plaanipäraselt istutatud puid ja põõsaid.

Planeeringualale jääval Kopliranna tn 41 kinnistul asub 1914. aastast pärinev Bekkeri laevatehase tööliskasarmu, mis on kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 47 Kultuurimälestiseks tunnistamine tunnistatud arhitektuurimälestiseks. Arhitektuurimälestise kaitsevööndiks on krunt.

Kopliranna tn 35 juures asub Tallinna Linnavalitsuse 22. mai 1992 määrusega nr 102 kaitse alla võetud Kopliranna kivi, millele on keskkonnaministri 22. märtsi 2002 määrusega nr 15 määratud kaitsevöönd 10 meetrit. Planeeringualal on 2 navigatsioonimärki (tuletorni).

Detailplaneeringualast itta jääb Kopli kalmistupark, mis on Tallinna Linnavalitsuse 28. mai 1993. aasta määrusega nr 105 Linnapuude, parkide ja aedade looduskaitse alla võtmine võetud kaitse alla ja mille piiranguvööndiks on pargi maa-ala.

Ülelinnalisse rohestruktuuri tuumalasse jäävad planeeritava ala kagunurk ning planeeringualaga piirnevad Kopli kalmistupark ja Pelguranna rand.

Kontaktvööndianalüüs

Planeeritav ala asub Kopli lahe ääres Pelguranna ranna ja Meeruse sadama vahel, ümbritsetuna loodest korruselamute ning tootmishoonete alaga, kirdest Kopli kalmistupargiga ja idast korruselamutega.

Planeeritavast alast põhja ja kirde poole jääb Tallinna üldplaneeringus jaotusmagistraalina klassifitseeritud Kopli tänav, kus liigub ühistransport. Ühtlasi on Kopli tänav Kopli poolsaart kesklinnaga ühendavaks ja piirkonna suurima liiklusintensiivsusega tänavaks. Planeeritavale alale pääseb Kopli tänavalt Vasara tänava ja Pelguranna poolt Kopliranna tänava kaudu.

Planeeringuala kontaktvööndis on järgmised planeeringud: Tallinna Linnavalitsuse 18. veebruari 2009 korraldusega nr 230-k algatatud Pelguranna tn 31 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on Põhja-Tallinnas asuva Pelguranna tn 31 kinnistule ehitusõiguse määramine lisaks olemasolevale 2-korruselisele põhihoonele ja viiele abihoonele kuni kahe uue maksimaalselt 3-korruselise, maa-aluse korrusega sotsiaalhoone ehitamiseks. Planeeringuga on kavandatud moodustada kaks 100% sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti ja kaks 100% transpordimaa sihtotstarbega krunti; Tallinna Linnavalitsuse 7. aprilli 2003 korraldusega nr 867-k algatatud Pelguranna tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille eesmärk on

Pelguranna tn 3 krundi piiride muutmine, krundiga külgneva riigimaa enampakkumisega erastamine krundiga liitmiseks ning tekkivale krundile ehitusõiguse ulatuse määramine seoses olemasoleva sotsiaalhoone ärihooneks rekonstrueerimisega; Tallinna Linnavalitsuse 11. juuni 2003 korraldusega nr 1510-k algatatud Meeruse sadama piirkonna detailplaneering, mille eesmärk on Meeruse sadama väljaarendamine kauba-, reisi- ja väikelaevade sadamaks ning planeeritavale maa-alale jäävatele kruntidele piiride ja ehitusõiguse ulatuse määramine; Tallinna Linnavolikogu 2. juuni 2005 otsusega nr 164 kehtestatud Bekkeri sadama (Marati tn 4a, 7 ja 14) detailplaneering, millega on kavandatud Põhja-Tallinnas asuvale 36 ha suurusele maa-alale kuusteist krunti sadamaehitiste, elamute, äri- ja tootmishoonete, pumbajaama, veetorni, alajaamade, tänavate ja parklate teenindamiseks ja rekonstrueerimiseks ja mis on Tallinna Linnavolikogu 17. mai 2007 otsusega nr 138 transpordimaa (positsioon XV) osas osaliselt kehtetuks tunnistatud; Tallinna Linnavolikogu 16. mai 2002 otsusega nr 226 kehtestatud Kopliranna tn 19 kinnistu detailplaneering, millega on kavandatud muuta Kopliranna tn 19 elamumaa kinnistu piiri ja jagada krunt kaheks väikeelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks, et pikendada Kopliranna tänavat ning määrata planeeritud kruntide ehitusõiguse ulatus; Tallinna Linnavalitsuse 27. septembri 2006 korraldusega nr 1962-k kehtestatud Tuulemaa tn 4 / Kangru tn 10 kinnistu detailplaneering, millega nähakse ette Põhja-Tallinnas asuvale 0,2 ha suurusele maa-alale kuni 5 korruselise äri- ja elamufunktsiooniga hoone rajamine, Tuulemaa tn 4 / Kangru tn 10 kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning kinnistu heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine; Tallinna Linnavalitsuse 9. mai 2007 korraldusega nr 843-k kehtestatud Kopli tn 69b kinnistu ja lähiala detailplaneering, millega nähakse ette Põhja-Tallinnas asuva 0,4 ha suurusele Kopli tn 69b kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine elamu- ja ärimaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine kuni 9 korruselise äripindadega korterelamu rajamiseks.

Tallinna üldplaneering

Detailplaneeritud ala jääb enamuses Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringus määratud korruselamute alale, s.o põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindustevõtted, garaaikooperatiivid jm, paneelramu-piirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted. Osaliselt jääb planeeringuala kirde- ja lõunaosa ka metsade, parkide ja looduslike haljasalade alale ning loodeosa hõlmab tööstusettevõtete ala, kus võivad paikneda teenindustevõtted ja asutused ning uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina.

Käesolev planeeringulahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga ja ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval maa-alale jääb Tallinna Linnavolikogu 16. mai 2002 otsusega nr 226 kehtestatud Kopliranna tn 19 kinnistu detailplaneering, millega on kavandatud muuta Kopliranna tn 19 elamumaa kinnistu piiri ja jagada krunt kaheks väikeelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks, et pikendada Kopliranna tänavat ning määrata planeeritud kruntide ehitusõiguse ulatus.

Kehtestatava detailplaneeringuga suurendatakse ehitusõigust vastavalt naaberkiinnistutele määratud ehitusõigusega, et tagada sarnased hoonestusmahud Kopliranna tänava lõunaküljel.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 16. mai 2002 otsusega nr 226 kehtestatud Kopliranna tn 19 kinnistu detailplaneering.

Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringuga on kavandatud säilitada rahuliku haljastatud elamukvartali miljö. Planeeritaval alal on kasutatud rahustatud liikluse põhimõtteid, sest Vasara tänava piirkonnas planeeritava ala kõrval paikneb lasteaed, Alasi tänavale on planeeritud lasteaed, Sirbi tänav on 380 m pikkuselt sirge ning Kopliranna tänav on läbitavaks ehitatavas lõigus väga kitsas. Vanade lagununud kortermajade asemele ning seni kasutamata kruntidele on kavandatud uued korterelamud, üksikelamud, kahe korteriga ning ridaelamud, heakorrastatud haljasaladega ühiskondlikud ja ärihooned, säilitades võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku haljastust. Planeeritava piirkonna hoonestuses on olemasolevad hooned põhiliselt 2-korruselised. Kuni 5-korruselised korterelamud jäävad Vasara tänavast loodesse.

Osaliselt kehtestatavas detailplaneeringus on kavandatud uute 2 korteriga elamute, üksik- ja ridaelamute kõrguseks kuni 2 korrust ja teiste hoonete kõrguseks 2 kuni 4 korrust.

Korterelamute tänavaks kujunenud Vasara tänavale on planeeritud üheksa uut korterelamut, 1 äripindadega korterelamu ja ärihoone (kauplus-teenindus). Sirbi tänavale olemasolevad 2 korteriga elamud ja 4 korteriga elamud säilitatakse, elamute vahele tühjale krundile on planeeritud üks kahe korteriga elamu, garaaide asemele ridaelamu ja Sirbi tn 2 krundi jagamisega on moodustatud lisaks korterelamuga hoonestatud krundile üksikelamu krunt. Alasi tänava ühel poolel on kolm rekonstrueeritud munitsipaalkorterite,

varjupaiga, öömaja ja töötute aktiveerimiskeskusega hoonet, teisele tänavapoolle on planeeritud endise lastesõime Alasi tn 3 asemele 120-kohaline lasteaed, endise lasteaia Alasi tn 5 asemele korterelamu ja tühjale krundile Alasi tn 7 asumi seltsimaja. Olemasolev katlamaja Alasi 5a on planeeritud 2-korruseliseks äri- ja tootmishooneks. Segahoonestusega Kopliranna tänaval on olemasolevad üksikelamud kavandatud säilitada ja täielikul amortiseerumisel on antud võimalus ehitada uus. Olemasolevad neli 2-korruselise 8 korteriga korterelamut säilitatakse ja täielikul amortiseerumisel on antud võimalus asendada 3-korruseliste kortermajadega. Olemasolev 3-korruseline korterelamu Kopliranna tn 27 on rekonstrueerimise käigus saanud endale katusealuse IV korruse, mille korteri elanikel pole oma krundil parkimise võimalust. Kavandatavad uued hooned on Kopliranna tänaval parkimismaja, korterelamu, kohvik ja üksikelamud. Muinsuskaitse alla võetud on kortermajana säilitatav Bekkeri laevatehase töölikasarmu.

Planeeringualale on kavandatud uus tänav, mis saab alguse Vasara tänava lõpust. Uuele tänavale on kavandatud neli üksikelamut sh kolm uut ja üks säilitatav, mille ehitusõigus täpsustatakse, spordihooneks projekteeritud ja lõplikult välja ehitamata hoone asemele korterelamu.

Kopliranna ning kavandatava (aadressiettepanek Meeruse) tänava ja mere vahele jääv hoonestamata ala on planeeritud kergliiklusteede, laste mänguväljakute ja palliplatsidega haljasalaks, mille mereäärne kergliiklustee ühendab haljasala Stroomi rannaga.

Vasara tänav

Suures osas uuenevale tänavale on planeeringuga kavandatud üksteist krunti, millele on planeeritud 9 korruselamut, üks elu- ja ärihoone, üks ärihoone ning üks üldmaa krunt laste mänguväljaku rajamiseks. Kortereelamud on planeeritud 3-4-korruselistena ja kõigil on I või soklikorrus kavandatud parkimiskorruseks. Uued hooned on kavandatud Vasara tänava ehitusjoonele. Rekonstrueeritavate ja uute ehitatavate hoonete välisviimistlus peab harmoneeruma Vasara tänava olemasoleva hoonestuse välisviimistlusega. Viimistlusmaterjalidena võib kasutada betooni ja krohvi. Tänaväärseid piirdeid ei ole kavandatud.

Positsioon (edaspidi pos) 36 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 4087 m². Krundil võib paikneda maksimaalselt kaks kuni 3-korruselise, maapinnast kuni 11 meetrit kõrget hoonet. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on 1300 m². Reformimata riigimaale ja munitsipaalomandisse antud Vasara tn 13 likvideeritava 2-korruselise amortiseerunud elamuga krundile on kavandatud kaks uut 3-korruselise korterelamut. Kortrite arv on krundil kavandatud kokku 32 korterit (sh 24 korterit Vasara tn 13 ja 8 korterit Kopliranna tn 18). Vasara tn 13 elamu I korrusele on kavandatud parkimiskohad.

Sisepääsud hoonetesse on ette nähtud õuealalt. Uued hooned on kavandatud ehitada Vasara ja Kopliranna tänava kohustuslikule ehitusjoonele. Planeeritavate hoonete välisviimistlus on planeeritud analoogne Vasara ja Kopliranna tänaval olevate hoonete välisviimistlusega. Viimistlusmaterjalidena võib kasutada Kopliranna tn 18 hoone puhul krohvi ja puitu, Vasara tn 13 hoonel krohvi ja betooni.

Pos 37 on kavandatud 100% sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krunt pindalaga 2615 m². Vasara, Kopliranna ja Alasi tänava korruselamute keskel on reformimata riigimaast moodustatud krunt laste mänguväljakuga haljasalaks. Garaaide lammutamiseks lammutusprojekti koostamise staadiumis tuleb viia läbi reostusuuringud ja uuringuaruanne lisada lammutusprojektile. Lammutamise käigus reostuse ilmnmisel tuleb reostus koheselt likvideerida ja ohtlikud jäätmed lasta käidelda vastavat litsentsi omaval firmal.

Pos 38 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 2273 m². Reformimata riigimaast moodustatud krundile on antud ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise, maapinnast kuni 11 meetrit kõrge korterelamu ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on planeeritud 750 m². Hoonesse on kavandatud kuni 18 korterit. Hoone on planeeritud terrass-tüüpi korterelamuna, kus ülemised korrused astuvad õuealalt vaadates astmeliselt tagasi. Tallinna Elamumessi ökoehitiste põhimõtetest tulenevalt on soovitatav näha ette haljastust hoone eri tasanditele. Planeeritud hoone I korrusele on kavandatud parkimiskohad.

Pos 39 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 2223 m². Munitsipaalomandisse antud Vasara tn 9 maast moodustatavale krundile, kus üks elamu on juba likvideeritud ja 2-korruselise amortiseerunud elamu on planeeritud likvideerida, on kavandatud uus 3-korruseline maapinnast kuni 11 meetrit kõrge korterelamu. Hoonesse on kavandatud kuni 18 korterit. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on planeeritud 750 m². Hoone I korrusele on kavandatud parkimiskohad. Hoone on kavandatud terrass-tüüpi korterelamuna, kus ülemised korrused astuvad õuealalt vaadates astmeliselt tagasi. Tallinna Elamumessi ökoehitiste põhimõtetest tulenevalt on soovitatav näha ette haljastust hoone eri tasanditele.

Pos 40 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1454 m². Hoonesse on kavandatud kuni 10 korterit. Munitsipaalomandisse antud Vasara tn 7 maast moodustatavale krundile on likvideeritava amortiseerunud elamu asemele kavandatud uus 3-korruseline maapinnast kuni 11 meetrit kõrge korterelamu, mille I korrusele on kavandatud parkimiskohad. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on planeeritud 450 m². Tänaväärseid piirdeid ei ole kavandatud, lasteaia krundiga ühisel piiril on planeeritud lasteaia

piirdeaed, üksikelamu krundiga ühisel piiril on samuti piirdeaed.

Pos 41 on kavandatud 80% elamumaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1692 m². Krundil võib paikneda maksimaalselt üks kuni 3-korruseline, maapinnast kuni 11 meetrit kõrge hoone. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 520 m². Kokku on kavandatud 12 korterit. Reformimata riigimaast moodustatavale krundile on likvideeritud elamute asemele kavandatud 3-korruselise elu- ja ärihoone. Osaliselt hoone I või II korrusele Sirbi tänava poolsesse otsa on kavandatud äripind (erakliinik või lähipiirkonna teenidusettevõtte näit ilusalong), hoonesse on kavandatud kokku kuni 300 m² suletud brutopinda. Tänaväärseid piirdeid ei ole kavandatud, üksikelamu krundiga ühisel piiril on piirdeaed.

Pos 42 on kavandatud 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 10 280 m². Planeeringualal paiknevate tänavate piiride korrastamisega lisatakse Vasara tänava krundile teede ja tehnovõrkude alla jäävad reformimata riigimaa alad. Tänavamaa krundil on kavandatud muuta olemasolev tänav kolme tõstetud ristmikuga rahustatud liiklusega tänavaks, kus sõidutee laiuks on planeeritud 7 meetrit ja kõnnitee laius paarisnumbritega hoonete pool 2 meetrit ja vastaspool 3 meetrit. Sõidutee on planeeritud asfaltkattega ning ette nähtud piirata äärekividega.

Pos 43 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 4056 m². Krundile on antud ehitusõigus maksimaalselt kahe kuni 4-korruselise, maapinnast kuni 14 meetrit kõrge korterelamu ehitamiseks. Hoonete maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 970 m². Kokku on kinnistule kavandatud ühe likvideeritud ja likvideeritava amortiseerunud elamu asemele kaks uut 4-korruselist kuni 34 korteriga elamut, mille I korrusele on kavandatud parkimine. Tänaväärseid piirdeid ei ole kavandatud, lasteaia krundiga ühisel piiril on olemasoleva lasteaia piirdeaed, mille äärde istutatakse hekk.

Pos 44 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 2319 m². Krundile on antud ehitusõigus maksimaalselt ühe kuni 4-korruselise, maapinnast kuni 14 meetri kõrguse korterelamu ehitamiseks. Hoone maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud kuni 800 m². Kokku on kavandatud riigimaast moodustatud krundile on kavandatud likvideeritud elamute asemele 4-korruselise kuni 24 korteriga elamu, mille I korrusele on kavandatud parkimiskohad.

Pos 49 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 2792 m². Krundile on antud ehitusõigus maksimaalselt ühe kuni 3-korruselise ja ühe maa-aluse korrusega, maapinnast kuni 11 meetrit kõrge korterelamu ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on 680 m². Kokku on kavandatud 24 korterit. Reformimata riigimaast moodustatavale krundile on likvideeritud elamute asemele kavandatud

4-korruselise korterelamu, mille I korrusele on kavandatud parkimiskohad. Uus hoone tuleb projekteerida arhitektuuriselt sobivana Kopliranna tn 37 asuva muinsuskaitsealuse elamuga ja Vasara tänava uute planeeritavate hoonetega. Krundi kaldest tulenevalt on kavandatud esimene korrus mere poolt peaaegu maa peal ja Kopliranna tänava ja hoovi poolt maa all pinnase ja muruga kaetud ja haljastatud. Välisviimistlus peab harmoneeruma Vasara tänava uute planeeritavate hoonete ja olemasoleva restaureeritava Kopliranna tn 37 muinsuskaitsealuse hoone välisviimistlusega.

Pos 50 on kavandatud 100% ärimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 2419 m². Krundile on antud ehitusõigus maksimaalselt ühe kuni 3-korruselise, maapinnast kuni 11 meetrit kõrge hoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 570 m². Reformimata riigimaast moodustatavale krundile on likvideeritud elamute asemele kavandatud uus osaliselt 3-korruseline ärihoone. Hoonesse on planeeritud lähipiirkonna kaubandus- ja teenidusettevõtted. Krundi kaldest tulenevalt on kavandatud parkla poole 3 korrust, Kopliranna tänava ja üksikelamute poole kaks korrust.

Sirbi tänav

1939-1941. aastatel on tänav olnud mõlemalt poolt hoonestatud 2-korruseliste kõrge viilkatusega 2 ja 4 korteriga elamutega. Väljakujunenud hoonestusviis ja ühtne ning omanäoline, mille välisilme väärib säilitamist. Olemasolevatele elamutele on kavandatud kõrvalhooned (garaa, kuur, saun). Olemasolevate elamute rekonstrueerimisel ja uute kõrvalhoonete projekteerimisel tuleb säilitada väljakujunenud hoonestusviis ja ühtne ning omanäoline välisilme. Kõrvalhoone välisviimistlus peab olema kooskõlas olemasoleva elamuga. Viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada krohvi. Piirdeaiaid peavad olema lahendatud naaberkinnistute piiretega ühtses stiilis. Naaberkruntidega ühistele piiridele võib rajada metallpostidel metallvõrgust piirdeaia.

Pos 1 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 663 m². Krundile on antud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele üksikelamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Olemasolevale üksikelamule on lisaks kavandatud uus 1-korruseline kõrvalhoone, mis paikneb krundi piiril ja on naaberabihoonest tule müüri eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 125 m².

Pos 2 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1717 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele põhihoonele ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on

kavandatud kaks uut 1-korruselist abihoonet, millistest üks paikneb krundi piiril ja on naaberabihoonetest tulemüüriga eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on 300 m².

Pos 3 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1064 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetrit kõrge üksikelamu ja ühe 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetrit kõrge abihoone ehitamiseks. Hoonete maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 220 m².

Pos 4 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1377 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetrit kõrge hoone ehitamiseks. Olemasolevale elamumaa sihtotstarbega kinnistule pindalaga 1037 m² reformimata riigimaa osa 340 m² liitmisel moodustatavale krundile on kavandatud olemasolevate amortiseerunud garaaside likvideerimisel rajada ridaelamu. Kokku on kavandatud 4 ridaelamuboksi. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 380 m². Krundile pole piirdeid kavandatud. Garaaside lammutamiseks lammutusprojekti koostamise staadiumis tuleb viia läbi reostusuuringud ja uuringuaruanne lisada lammutusprojektile. Lammutamise käigus reostuse ilmnemisel tuleb reostus koheselt likvideerida ja ohtlikud jäätmed lasta käidelda vastavat litsentsi omaval firmal.

Pos 6 on kavandatud 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 7775 m². Krunt moodustatakse Sirbi tänava teemaast ja tehnovõrkude all olevast reformimata riigimaast. Krundile on planeeritud tänav, kus on sõidutee laiuseks on kavandatud 6 meetrit ja mõlemal pool teed 2 meetri laiune kõnnitee. Sõidutee on planeeritud asfalkattega ja ette nähtud piirata äärekividega.

Pos 7 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1119 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 2 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselist kõrvalhoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüriga eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 250 m².

Pos 8 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1083 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselist abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüriga eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 300 m².

Pos 9 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 440 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 1 korteriga elamule on krundile kavandatud ehitada üks uus 1-korruseline abihoone, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonest tulemüüri eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 125 m².

Pos 10 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 445 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 1 korteriga elamule on krundile kavandatud ehitada üks uus 1-korruseline abihoone, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonest tulemüüri eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 125 m².

Pos 11 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1078 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüri eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 300 m².

Pos 12 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1335 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüri eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 300 m².

Pos 13 on kavandatud 100% tootmismaa sihtotstarbega krunt pindalaga 36 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 1-korruselisele, maapinnast kuni 4 meetrit kõrgele tootmishoonele. Krundil on olemasolev trafoalajaam, mille ehitusalune pind on 25 m².

Pos 14 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1295 m². Reformimata riigimaast moodustatud krundile on antud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamu ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonet ehitamiseks. Hoonete maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 360 m².

Pos 15 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1069 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüri eraldatud. Hoonete maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 300 m².

Pos 16 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 881 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüri eraldatud. Hoonete maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 300 m².

Pos 17 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 739 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 2 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselise kõrvalhoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüri eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 245 m².

Pos 18 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1054 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüri eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 300 m².

Pos 19 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 436 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 1 korteriga elamule on krundile kavandatud ehitada üks uus 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonest tulemüüri eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 125 m².

Pos 20 kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 436 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 1 korteriga elamule on krundile kavandatud ehitada üks uus 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonest

tulemüüriга eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 125 m².

Pos 21 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1057 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonetele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüriга eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 300 m².

Pos 22 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 985 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja kahele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonetele. Lisaks olemasolevale 4 korteriga elamule on krundile kavandatud kaks uut 1-korruselise abihoonet, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüriга eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 300 m².

Pos 23 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 469 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonetele. Lisaks olemasolevale 2 korteriga elamule on krundile kavandatud üks uus 1-korruseline kõrvalhoone, mis on paigutatud krundi piirile ja on naaberabihoonetest tulemüüriга eraldatud. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 170 m².

Pos 70 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1316 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele elamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonetele. Lisaks olemasolevale elamule on krundile kavandatud ehitada üks uus 1-korruseline abihoonet. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 220 m².

Pos 72 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 1398 m². Reformimata riigimaast moodustatavale krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele paariselamu ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 240 m². Olemasolev mere poole jääv elamu on ette nähtud pärast uue 2 korteriga elamu valmimist lammutada.

Alasi tänav

Tänava parempoolne olemasolevate hoonetega korterelamute ala on säiliv ja vasakpoolne segahoonestusega ala uuenev. Alasi tänaval on kavandatud moodustada 8 krunti: sh 2 sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa), 1 sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) ja elamumaa, 1 äri- ja tootmismaa, 1 elamumaa ning 2 tootmismaa

(trafoalajaamad) ning 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt. Uued hooned peavad arhitektuurselt harmoneeruma Alasi tänava juba olemasoleva hoonestusega ja hoonete välisviimistlus peab olema kooskõlas naabruses olevate hoonete välisviimistlusega. Viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada krohvi ja klaasi.

Pos 24 on kavandatud 100% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) või ärimaa (seeniormajad) sihtotstarbega krunt pindalaga 2641 m². Krundile on määratud ehitusõigus maksimaalselt kolme kuni 3 maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega, maapinnast kuni 12 meetrit kõrge hoone ehitamiseks. Krundile on kavandatud ehitada kas asumi Seltsimaja, kus hakkavad tööle erinevad huvialaringid asumi igas vanuses elanikele ja/või seeniormajade hoonekompleks, kus pakutakse seenioridele majutus- ja hooldusteenuseid. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on planeeritud 900 m². Piirdeid ei ole kavandatud. Alasi tn 5a ja Sirbi tänava elamukruntide piiril on olemasolevad piirdeaiaid. Vajadusel võib rajada naaberkruntidega ühistele piiridele uue metallpostidel metallvõrgust piirdeaia, mille äärde on soovitatav istutada hekk.

Pos 25 on kavandatud 100% tootmismaa sihtotstarbega krunt pindalaga 70 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 1-korruselise, maapinnast kuni 4 meetrit kõrge tootmishoone ehitamiseks. Krundile on kavandatud trafoalajaam. Maksimaalne ehitusalune pind on 25 m².

Pos 26 on kavandatud 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 981 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele hoonele. Kavandatud on olemasoleva tootmishoone laiendamine korruse pealeehitamisega. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on planeeritud 290 m². Hoone laiendamisel tuleb arvestada olemasoleva hoone välisviimistlusega. Piirdeks on kavandatud metallpostidel metallvõrgust piirdeaed.

Pos 27 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 5101 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 4-korruselisele ühe maa-aluse korrusega, maapinnast kuni 13 meetrit kõrgele korterelamule. Krundil on olemasolev endine lasteaia hoone. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 1200 m². Uus hoone peab arhitektuurselt harmoneeruma Alasi tänava olemasoleva hoonestusega. Hoone põhimaht võib olla kuni 4 maapealset korrust, kusjuures I korrus on kavandatud parklakorruseks ja maapealsed korrused peavad olema esi- ja tagafassaadis tagasiastega. Galeriidega ühendatavad väiksemad hoonemahud on planeeritud 2-korruselised. Välisviimistlus peab olema kooskõlas naabruses olevate hoonete välisviimistlusega. Viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada krohvi, puitu ja betooni.

Tänaväärne piire peab olema naaberkruntide piirdega samal joonel.

Pos 28 on kavandatud 100% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) sihtotstarbega krunt, pindalaga 4966 m². Krundile on määratud ehitusõigus kahele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetrit kõrgele hoonele. Endise lastesõimega hoonestatud krundile on kavandatud 120-kohalise lasteaia ehitamine. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 1200 m². Ehitatavad hooned peavad arhitektuurselt sobima Alasi tänava olemasoleva hoonestusega. Viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada krohvi ja puitu. Tänavapoolne piire peab sobima hoone arhitektuurse lahendusega. Tagaaeda on planeeritud rajada uus metallvõrgust piirdeaed, mille äärde on soovitatav istutada hekk.

Pos 29 on kavandatud 100% tootmismaa sihtotstarbega krunt pindalaga 64 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 1-korruselisele, maapinnast kuni 4 meetrit kõrgele tootmishoonele. Krundil on olemasolev trafoalajaam, mille ehitusalune pind on 25 m². Hoonestatud 116 m² suurust kinnistut on vähendatud, sest olemasolev trafoalajaam vajab ainult uuendamist ja ei ole vajadust nii suurele krundile.

Pos 30 on kavandatud 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 3584 m². Seoses planeeringuala tänavamaa piiride korrastamisega jagatakse krunt Alasi ja Vasara tänava vahel. Olemasolevale Alasi tänavale lisatakse tänaväärsed olemasolevate tehnovõrkudega alad. Alasi tänav kavandatakse muuta rahustatud liiklusega tänavaks, milleks on planeeritud 6 meetri laiune sõidutee ja mõlemal pool tänavat 2 meetri laiune kõnnitee ning üks tõstetud ülekäik. Sõidutee on kavandatud asfaltkattega ja ette nähtud piirata äärekividega.

Pos 31 on kavandatud 50% sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste maa) ja 50% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 6677 m². Krundile on määratud ehitusõigus kolmele kuni 3-korruselisele ühe maa-aluse korrusega, maapinnast kuni 11 meetrit kõrgele hoonele. Kolme kokku 56 korteriga rekonstrueeritud elamuga krunt on moodustatud reformimata riigimaast. Alasi tn 6 elamule on rekonstrueerimisel lisatud kolmas korrus. 1- ja 2-toaliste munitsipaalkorteritega elamute sokli- ja keldrikorrustel paiknevad sotsiaalmajutusüksused ja töötute aktiveerimiskeskus. Hoonete rekonstrueerimisel on välisviimistlusena on lubatud kasutada krohvi. Piirdeid ei ole kavandatud, soovi korral võib naaberkruntidega ühistele piiridele rajada madala metallpostidel metallvõrgust või puitlippidest piirdeaia.

Kopliranna tänav

Eri aegadel ja eri tüüpi hoonetega tänaval on merepoole ehitatud enamuses üksikelamud ja vastaspoole korterelamud. Kopliranna tn 41 asub arhitektuurimälestis paeseintest trepikojaga 2-korruselise omapärase U-kujulise põhiplaani endine Boeckeri (Bekkeri) laevatehase puidust tööliselamu. Kopliranna tänaval on planeeritud 23 krunti: sh 16 elamumaa krunti, 2 ärimaa krunti, 2 haljasala krunti, 1 tootmismaa krunt ja 2 transpordimaa krunti.

Kopliranna tänava ja mere vahel säilinud endise Meeruse küla kalurimajadest on enamik tugevasti ümber ehitatud ja kaotanud autentse välimuse. Siiski on hoonetel säilinud üksikuid vanu detaile, mistõttu kõigi enne 1940. aastat ehitatud ja detailplaneeringuga lammutamisele määratud hoonete kohta tuleb enne nende lammutamist koostada ajaloolised õiendid ja ülesmõõtmisjoonised koos detailide ja materjalide taaskasutusse suunamise ettepanekutega. Ajaloolise õiendi koostamine on vajalik, et hoonete lammutamise järel jääks neist ning nende hetkeseisukorrast dokumenteeritud mäрге. Hoone lammutamisel tuleb võimalikult palju ehitusmaterjale ja detaile suunata taaskasutusse. Nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest, st kõiki materjale, mida on võimalik taaskasutada, tuleb uuesti kasutusele võtta, kuna loodusressursid on piiratud. Vanu materjale ja detaile (nt lengidega aknad, välisüksed, siseüksed, ehituspuit, voodrilauad, põrandalauad, vanad trepid, elektrilülitid jne) saab kasutada teiste vanade majade restaureerimisel.

Meeruse kaluriküla majadest on mõned üksikud erakordselt terviklikult säilinud elamud ja on Tallinna kontekstis unikaalsed rannaküla arhitektuurinäited. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet soovib Kopliranna 29 a ja 35 majade säilitamist ja näidisrestaureerimist, näiteks Kopliranna tn 35 asuv elamu on arhitektuuri-ajaloolises mõttes väga hästi säilinud.

Pos 32 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 992 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 3-korruselisele, maapinnast kuni 11 meetri kõrgusele elamule ja ühele kuni 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 8 korteriga 2-korruselisele korterelamule on planeeritud ehitada üks 1-korruselise abihoone. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 350 m². Tänaväärseks piirdeks peab olema puitlipaad.

Pos 33 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1596 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 3-korruselisele, maapinnast kuni 11 meetri kõrgusele elamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 8 korteriga 2-korruselisele korterelamule on planeeritud üks 1-korruselise abihoone. Olemasoleva hoone amortiseerumisel on kavandatud krundile uusehitisena 3-korruselise korruselamu, kus parkimine tuleb

lahendada hoone I korrusel. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 400 m². Tänaväärseks piirdeks peab olema puitlippaed.

Pos 34 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1420 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 3-korruselisele, maapinnast kuni 11 meetri kõrgusele elamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 8 korteriga 2-korruselisele korterelamule on planeeritud üks 1-korruseline abihoone. Olemasoleva hoone amortiseerumisel on kavandatud krundile uusehitisena 3-korruseline korterelamu, kus parkimine tuleb lahendada hoone I korrusel. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on planeeritud 350 m². Tänaväärseks piirdeks peab olema puitlippaed.

Pos 35 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1449 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 3-korruselisele, maapinnast kuni 11 meetri kõrgusele elamule ja ühele 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Lisaks olemasolevale 8 korteriga 2-korruselisele korterelamule on planeeritud üks 1-korruseline abihoone. Lisaks olemasolevale 8 korteriga 2-korruselisele korterelamule on planeeritud üks 1-korruseline abihoone. Olemasoleva hoone amortiseerumisel on kavandatud krundile uusehitisena 3-korruseline korruselamu, kus parkimine tuleb lahendada hoone I korrusel. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on planeeritud 350 m². Tänaväärseks piirdeks peab olema puitlippaed. Juurdepääsuks olemasolevale 2-korruselise korterelamuga hoonestatud kinnistule on kavandatud liita reformimata riigimaast tükk Vasara tänava poolt. Tulenevalt maareformi seaduse § 22 lõikest 1² teeb Tallinna Maa-amet ettepaneku kinnistu omanikele maa ostueesõigusega erastamiseks.

Pos 45 on kavandatud 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 3613 m². Krunt moodustatakse Vasara tänavast loodesse jäävast Kopliranna tänavamaast ja tehnovõrkudega reformimata riigimaast. Krundile on planeeritud tänav, kus on sõidutee laiuseks on kavandatud 6,5 meetrit ja mõlemal pool teed 2 meetri laiune kõnnitee. Sõidutee on planeeritud asfaltkattega ja ette nähtud piirata äärekividega.

Pos 46 on kavandatud 100% ärimaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 3150 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 3-korruselise, maapinnast kuni 11 meetri kõrguse ärihoone ehitamiseks. Reformimata riigimaa asfalteeritud krundile on kavandatud uus 3-korruseline parkimismaja. Hoone I korrusele on kavandatud hoone mahtu ehitatav alajaam, millele on vajalik määrata servituut võrguvaldaja kasuks. Hoone maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 1200 m². Uus hoone peab arhitektuurselt sobima

Kopliranna tänava olemasoleva ja uute projekteeritavate hoonetega. Välisviimistlus peab olema kooskõlas Kopliranna tänava olevate hoonete välisviimistlusega. Viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada betooni, krohvi ja klaasi. Piirdeid ei ole kavandatud.

Pos 47 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1455 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele hoonele. Olemasoleval kinnistul asub arhitektuurimälestis paeseintest trepikojaga 2-korruselise omapärase U-kujulise põhiplaaniga endine Boeckeri (Bekkeri) laevatehase puidust tööliselamu, mis on kavandatud restaureerida. Maksimaalne ehitusalune pind on 870 m². Hoonesse on kokku kavandatud 45 korterit. Kuna olemasoleva kinnistu piir on Vasara tänava poolsele trepile nii lähedal, et on takistatud pääs hoonesse, on kinnistule kavandatud liita kitsas maatükk reformimata riigimaast Kopliranna tn 33 poolt. Mälestise restaureerimisel tuleb enne ehitusprojekti koostamist tellida hoonele eelnevalt vastavat tegevusluba omavalt firmalt muinsuskaitsetelised eritingimused.

Pos 48 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 948 m². Reformimata riigimaast moodustatud krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse elamu ja üks kuni 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetrit kõrge abihoone ehitamiseks. Hoone maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 200 m².

Pos 51 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1384 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetri kõrgusele üksikelamule ja ühele kuni 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgusele abihoonele. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 140 m². Krundil paiknev olemasolev elamu on endise Meeruse küla kalurimaja, mis on erakordselt terviklikult säilinud ja kujutab endast Tallinna kontekstis unikaalset rannaküla-arhitektuuri näidet. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet näeks meeleldi, et maja säilitatakse ja restaureeritakse, kuid muinsuskaitse alla pole plaanis hoonet võtta. Käesoleva planeeringuga on nähtud ette elamu säilitada ja restaureerida. Ehitatav kõrvalhoone peab olema olemasoleva elamuga ühtses stiilis. Viimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitlaudist. Tänaväärne piire peab olema puitpostidel puitlippidest piirdeaed, mis sobib säilitatava hoonega. Krundile ulatub tänavale jääva kaitsealuse rändrahu Kopliranna kivi kaitsevöönd. Kõik kavandatavad tegevused kivi 10 meetri laiusel kaitsevööndis tuleb kooskõlastada kaitsealuse üksikobjekti valitseja Keskkonnaametiga.

Pos 52 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 790 m². Krundil võib paikneda maksimaalselt üks kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrgune hoone. Kopliranna 31

garaaiühistule kuuluvale olemasolevate garaaidega kinnistule reformimata riigimaa-alade (pos 52b, 52c, 52d, 52e) liitmisega on moodustatud krunt, kuhu on kavandatud garaaide amortiseerumisel või likvideerimisel rajada ühepereelamu. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 200 m². Ehitatav hoone peab arhitektuurselt sobima olemasolevate elamutega.

Pos 53 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 1200 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele maa-aluse korrusega, maapinnast kuni 9 meetri kõrgusele 2 korteriga elamule ja ühele kuni 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on 210 m². Krundil paiknev olemasolev elamu on endise Meeruse küla kalurimaja, mis on erakordselt terviklikult säilinud ja kujutab endast Tallinna kontekstis unikaalset rannaküla-arhitektuuri näidet. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet näeks hea meelega, et maja säilitatakse ja restaureeritakse, kuid muinsuskaitse alla pole plaanis hoonet võtta. Käesoleva planeeringuga on nähtud ette elamu säilitada ja võimalusel restaureerida. Uus kõrvalhoone peab olema olemasoleva elamuga ühtses stiilis. Viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada puitlaudist. Piirded peavad olema puitpostidel puitlippidest, mis sobib säilitatava hoonega.

Pos 54 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 2927 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 4-korruselisele maa-aluse korrusega, maapinnast kuni 14 meetri kõrgusele elamule. Krundil paikneb üks olemasolev 27 korteriga elamu, mis on planeeritud rekonstrueerida ja lisada vintskappidega katusekorrus. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on kavandatud 750 m². Piirdeks peab olema tellispostidel puitlippaed.

Pos 55 on kavandatud 100% tootmismaa sihtotstarbega krunt pindalaga 56 m². Krundil võib paikneda maksimaalselt üks kuni 1-korruseline, maapinnast kuni 4 meetri kõrgune tootmishoone. Krundil paikneb olemasolev trafoalajaam.

Pos 64 on kavandatud 100% sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krunt pindalaga 27 505 m². Kopliranna, Meeruse tänava ja mere vahele jäävast hoonestamata reformimata riigimaa ja garaaidega hoonestatud garaaiühistule KARI AUTO kuuluvast kinnistust pos 64b on kavandatud moodustada avaliku kasutusega krunt valgustatud kergliiklusteede, laste mänguväljakute ja spordiplatsidega, kahe laurikohaga ning kaldaäärse kergliiklusteega haljasalaks. Mereäärne kergliiklustee on kavandatud ühendama mänguväljakutega haljasala Pelguranna rannaga. Haljasalale pääseb Pelguranna, Kopliranna ja Meeruse tänavalt ning Sirbi tänava pikenduselt. Piirdeid ei ole kavandatud. Garaaide lammutamise korral tuleb viia

läbi reostusuuringud lammutusprojekti koostamise staadiumis ja uuringute aruanne lisada lammutusprojektile. Lammutamise käigus reostuse ilmnemisel tuleb reostus koheselt likvideerida ja ohtlikud jäätmed lasta käidelda vastavat litsentsi omaval firmal. Haljasala rajamiseks on vajalik detailse haljastusprojekti koostamine, milles täpsustatakse laste mänguväljakute, palliplatside, teede lahendused ja istutatavate puude-põõsaste täpsed liigid ning asukohad. Projekti koostamisel tuleb arvestada järgmiste piirangutega: krunt asub kalda ehituskeeluvööndis ja krundile jäävad liitsihina kahe navigatsioonimärgi (tuleornid pos 62 ja 65) mõjupiirkonnad. Tänavavalgustus ja haljastus tuleb projekteerida ja rajada selliselt, et ei segaks navigatsiooniseadmete tööd. Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. detsembri 2002 määruse nr 26 Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas ptk 4 §-le 4 tuleb ehitustegevus navigatsioonimärgi vahetus läheduses (50 m raadiuses märgist) ja selle mõjupiirkonnas kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Pos 65 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1077 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 3-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetri kõrgusele elamule ja ühele kuni 1-korruselisele, maapinnast kuni 6 meetrit kõrgele abihoonele. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 260 m². Lisaks krundil paiknevale olemasolevale 3-korruselisele elamule on krundile kavandatud üks 1-korruselise abihoone.

Pos 66 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1609 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühele kuni 2-korruselisele, maapinnast kuni 9 meetri kõrgusele elamule. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on 220 m². Krundil paikneb üks olemasolev elamu, mida on kavandatud laiendada.

Pos 67 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 1686 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse elamu ja ühe 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetrit kõrge abihoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 220 m².

Pos 68 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1625 m². Reformimata riigimaast moodustatavale krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse elamu ja ühe 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetrit kõrge abihoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 220 m².

Pos 69 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 960 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse elamu ja ühe 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetrit kõrge abihoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 200 m².

Pos 71 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1976 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse elamu ja ühe 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetrit kõrge abihoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 220 m².

Pos 74 on kavandatud 100% ärimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1240 m². Krundil võib paikneda maksimaalselt üks kuni 3-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrgune ärihoone. Krundile on kavandatud 2-korruselise terrassidega ärihoone rannapiirkonda sobivale kohvikule, kaubandus- ja/või teenidusettevõttele, mis teenindaks ka Pelguranna rannakülastajaid. Hoonele parima lahenduse saamiseks arhitektuurikonkursi korraldamisel võib hoone kõrgus olla kuni 11 meetrit maapinnast. Hoone III korrus on ligikaudu 5% ulatuses lubatud ehitada võimalikuks pääsuks katuseterrassile, arhitektuurikonkursi korraldamisel on III korruse väljaehitamine lubatud kuni 20% ulatuses. Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada betooni, krohvi ja klaasi. Piirded ei ole kavandatud. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada piirangutega, et krunt asub kalda ehituskeeluvööndis ja elektriõhuliini kaitsevööndis.

Pos 75 on kavandatud 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 8386 m². Krunt moodustatakse Vasara tänavast kagusse jäävast Kopliranna tänavamaast ja tehnovõrkudega reformimata riigimaast, liidetakse Kopliranna tänava lõik ja tehnovõrkudega riigimaast moodustatud ajutised krundid. Krundile on planeeritud tänav, kus on sõidutee laiuks on kavandatud 6 meetrit ja mõlemal pool teed 2 meetri laiune kõnnitee, va lõik Kopliranna tn 11 ja 9 ning Sirbi tn 27 vahel, kus on kitsas sõidutee ja kõnnitee kavandatud ainult ühele poolele. Liikluse rahustamiseks on planeeritud 3 tõstetud ülekäiku. Sõidutee on asfaltkattega ja ette nähtud piirata äärekividega.

Pos 76 on kavandatud 100% sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krunt pindalaga 1750 m². Krunt moodustatakse Kopliranna ja Pelguranna tänava ristmikule jäävast kõrgepinge liinide alla jäävast hoonestamata reformimata riigimaast. Krundile on planeeritud rajada haljasala.

Planeeritav Meeruse tänav

Kopliranna tänava äärsete kruntide taha mere poole jäävatele kruntidele ja uutele moodustatud kruntidele juurdepääsu tagamiseks on kavandatud uus tänav, mis saab alguse Vasara tänavalt ja on nimetatud Meeruse tänavaks. Uue tänava äärde on kavandatud 1 korterelamu (valmisehitamata jäänud spordihoone asemele) ja 3 uut üksikelamut. Mere poole jäävad 2 olemasolevat tuletorni. Uued ja rekonstrueeritavad hooned peavad arhitektuurselt omavahel harmoneeruma ja moodustama ühtse terviku. Välisviimistlus peab olema kooskõlas uute Vasara põik tänava elamutega. Viimistlusmaterjalidest on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni ja kivi. Rajatavad piirdeaiad peavad olema metallpostidel metallvõrgust või puitlippidest ning sobima naaberkruntide piiretega.

Pos 56 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 827 m². Reformimata riigimaast moodustatud krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetri kõrguse abihoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 200 m².

Pos 57 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 996 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetri kõrguse abihoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 200 m².

Pos 58 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1023 m². Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetri kõrguse abihoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 200 m².

Pos 59 on kavandatud 100% elamumaa sihtotstarbega krunt pindalaga 1183 m². Reformimata riigimaast moodustatud krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise, maapinnast kuni 9 meetri kõrguse üksikelamu ja ühe kuni 1-korruselise, maapinnast kuni 6 meetri kõrguse abihoone ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 200 m².

Pos 60 on kavandatud 80% elamumaa ja 20% ärimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 2540 m². Krundile on määratud ehitusõigus kuni 3-korruselise ja maa-aluse korrusega, maapinnast kuni 11 meetri kõrguse äripindadega 14 korteriga elamu ehitamiseks. Maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on määratud 700 m².

Pos 61 on kavandatud 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 2497 m². Kopliranna tänava äärsete kruntide taha mere poole jäävatele kruntidele ja uutele moodustatud kruntidele juurdepääsu tagamiseks on kavandatud uus tänav, mis saab alguse Vasara tänavalt ja on nimetatud Meeruse tänavaks. Krundile on planeeritud tänav, kus on sõidutee laiuseks kavandatud 6 meetrit ja mõlemal pool teed 2 meetri laiune kõnnitee. Sõidutee on planeeritud asfaltkattega ja ette nähtud piirata äärekividega.

Pos 62 on kavandatud 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt pindalaga 100 m². Reformimata riigimaast moodustatud krundil asub tuletorn.

Pos 63 on kavandatud 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt, pindalaga 100 m². Reformimata riigimaast moodustatud krundil asub tuletorn.

Vastavalt looduskaitseaduse § 38-le on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal linnas selgelt piiritletaval kompaktsel hoonestusega alal 50 meetrit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõikele 4 ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehituse maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist ja tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Käesolevas planeeringus jääb tervenisti ehituskeeluvööndisse kolm moodustatud krunti, millest kahel moodustataval krundil (pos 62 ja 63) on olemasolevad tuletornid ning ühel ehituskeeluvööndis oleval 2 elamuga krundil (pos 72) on hoonestusala kahepereelamu ehitamiseks kavandatud ehituskeeluvööndisse maismaa poolse krundi piiri äärde olemasoleva elamu kõrvale, kuhu seetõttu ehituskeeluvöönd ei laiene. Ehituskeeluvööndisse jäävad osaliselt seitse krunti (pos 66, 67, 68, 69, 70, 71 ja 74), millest pos 67, 68, 69, 70 ja 71 hoonestusalad on kavandatud ehituskeeluvööndist väljapoole. Pos 66 elamumaa sihtotstarbega krundi olemasolev elamu, mida laiendatakse vähem kui ühe kolmandiku võrra kubatuurist, jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse. Ärimaa sihtotstarbega krunt pos 74, millel asuvad ehituskeeluvööndis paiknevad hooned, jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse, mis jääb väljakujunenud ehitusjoonest maismaa poole. Osaliselt jäävad ehituskeeluvööndisse ka pos 64 haljasala krunt ning pos 61 transpordimaa krunt, millele ehituskeeluvöönd ei laiene.

Alalt on planeeritud likvideerida kokku 141 puud sh 16 II väärtusklassi, 44 III väärtusklassi, 21 IV väärtusklassi ja 60 V väärtusklassi hinnatud puud. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määrusele nr 45 Puu raie- ja

hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord. Detailplaneeringu elluviimisel puude likvideerimise tõttu tuleb alale asemele istutada kokku kuni 365 puud. Võimalikult paljude planeeritud kruntide piiridele on kavandatud rajada hekid või puuderivid, samuti on haljastust täiendatud puude ning põõsastegruppidega, sest puudegrupid on üksikpuudest atraktiivsemad ja elujõulisemad. Koos piirdeaadadega on kavandatud rajada madala või keskmise kõrgusega hekid kõnniteede ja kinnistute vahele. Haljastuse kogus ja liigid täpsustatakse edasisel projekteerimisel, millega täpsustatakse hoonete, teede ja tehnotrasside lahendused ja asukohad.

Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamise koostas planeeritavale alale Insinööri toimisto Akukon OY Eesti Filiaal juunis 2007. Vastavalt hinnangule tuleb ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN-ISO 717. Vastavalt standardis EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest toodule tuleb planeeritud hoonete välispiirdekonstruksioonid tänavapoolsel küljel projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w,C_{tr}} \geq 30-35$ dB. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile. Kui aken moodustab vähemalt 50% välispiirde pinnast, tuleb võtta akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirete õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamiseks tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud meetmed (tuulutussavad aknakonstruksioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Planeeringuala kruntidele planeeritud hoonete veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 17. oktoobril 2003 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 628. Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Osühingu Jaotusvõrk 2. märtsil 2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 65858/1. Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS 16. aprillil 2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 6143806. Aktsiaselts Tallinna Küte on 5. juuni 2007 kirjas nr 21300-01-07/46 märkinud, et planeeritav ala ei kuulu Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusele nr 19 Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on lahendatud vastavalt aktsiaseltsi Eraküte 12. juunil 2007 väljastatud tehnilistele tingimustele. Gaasivarustus on lahendatud aktsiaseltsi Eesti Gaas 14. oktoobril 2003 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4-31/801.

Jäätmete kogumine nähakse ette kooskõlas jäätmeseaduse ja Tallinna Linnavolikogu 30. oktoobri 2008 määrusega nr 36 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga. Kortere lamute, äri-, ühiskondlike ja tootmishoonete juurde tuleb paigaldada jäätmete kogumise konteinerid. Sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistutel (pos 4, 39 ja 60) lastemänguväljakute ja palliplatsidega haljasalal määratakse kavandatavad prügiurnid enamasti istepinkide juurde. Prügiurnide täpsed asukohad määratakse haljastusprojekti mahus, millega täpsustub mänguväljakute lahendus.

Juurdepääsud olemasolevatele ja planeeritavatele äri- ühiskondlike hoonete ja elamu kruntidele lahendatakse vastava hoone või tee projektiga. Sissesõidud kruntidele on kavandatud allalastud äärekiviga. Vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 peab moodustatavatele kruntidele kokku ette nägema vähemalt 706-716 parkimiskohta sõltuvalt säilitatavate hoonete hulgast. Kokku on kavandatud 750 parkimiskohta, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 vahevööndi parkimisnormatiivile.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu koostamist on vajalikuks pidanud Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti on koostanud lähteülesande nr 668 ja väljastanud planeeritava ala skeemi 15. veebruaril 2001.

Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringukoostamiseks on 6. detsembril 2002 sõlmitud Aktsiaseltsiga EESTI PROJEKT (alates 23. aprillist 2007 SWECO Projekt AS) konsultatsioonileping nr 10769 ning 29. juunil 2005 nimetatud lepingu lisaleping nr LDP-13-05.

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõike 1 kohaselt selgitab amet välja detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohta sõlmitud lepingu täpsustamise või vastava lepingu sõlmimise vajaduse. Vastavalt ehitusseaduse § 13 lõikele 1 tagab kohalik omavalitsus detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Kuna käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, ei ole vajalik detailplaneeringukohaste

rajatiste väljaehitamiseks vastavat lepingut sõlmida.

Detailplaneering on alatatud Tallinna Linnavalitsuse 11. aprilli 2001 korraldusega nr 1354-k Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering eesmärgiga Põhja-Tallinnas paikneva Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala planeerimine Tallinna Elamumessi alaks. Planeeritava maa-ala suurus on 17,3 ha. Detailplaneeringuga määratakse planeeritava ala hoonestustingimused ning antakse liikluskorralduse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise lahendused.

Informatsioon detailplaneeringu algatamise ja eesmärkide tutvustamise kohta on ilmunud Eesti Päevalehes 11. aprillil, ajalehes Postimees 21. märtsil ja 22. aprillil 2007 ning ajalehes Pealinn 14. märtsil 2007. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus Põhja-Tallinna Valitsuses avalik arutelu 27. veebruaril 2007.

Detailplaneeringu koostas SWECO Projekt AS (endise nimetusega Aktsiaselts EESTI PROJEKT). Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringule on lisatud AS Tallmac mais 2003 koostatud haljastuse hinnang ja Akukon OY Eesti Filiaal juunis 2007 koostatud Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine.

Tallinna Linnavalikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Muinsuskaitseamet ja Põhja-Eesti Päästkeskus kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta. Põhja-Tallinna Valitsus ja Põhja-Tallinna halduskogu on kooskõlastanud detailplaneeringu eskiislahenduse. Lisaks on detailplaneeringu tingimusteta kooskõlastanud Veeteede Amet, Aktsiaselts Eesti Gaas ja aktsiaselts Eraküte.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega:

1) lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga;

2) garaaide lammutusprojektide koosseisus esitatavad pinnase- ja põhjavee ülemiste kihtide reostusuuringud tellida litsentsi omavalt ettevõttelt ning esitada ülenormatiivselt reostunud alade saneerimistöde kava;

3) ehitusprojektides esitada tehnilised lahendused säilivate leht- ja okaspuude kasvutingimuste tagamiseks ehitustööde ajal ning välistada tuleb puude võrade kahjustamine rajatavate hoonete vundamendisüvendite kindlustamisel. Esitatud tingimusega arvestatakse järgnevatel projekterimisstaadiumides ja ehitustööde käigus.

Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis oma 16. märtsi 2007 kirjas nr 6.2-3/1400 järgmist: Tutvunud parandatud tööga, milles on Maa-ameti eelnevalt esitatud märkustega arvestatud, ei esita Maa-amet täiendavaid vastuväiteid reformimata jätkuvalt riigi omandis oleva maa planeerimise suhtes. Küll on vajalik aga põhijoonisele peale kanda tehnovõrkudest tulenevad maakasutuse kitsendused, lisaks ehitusõigusega kruntidele, ka kõikidele üldmaa maakasutusega puhkealadeks kavandatud maaüksustele. Tingimus on täidetud.

Tallinna Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega:

- 1) olemasolevate garaaidega reformimata riigimaale on moodustatud Sirbi tn 2a krunt (pos 4). Palume arvestada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt varem koostatud krundipiiride ettepanekuga;
- 2) Kopli tn 69e /1/ Vasara tn 1 eraomandis olevast kinnistust moodustatakse üldmaa sihtotstarbega krunt Vasara tn 3a (pos 5) laste mänguväljaku haljasalaks. Planeeringu materjalides puudub nimetatud kinnistu omanike kooskõlastus. Moodustatavale krundile on kavandatud juurdepääs Sirbi tänavalt nii, et juurdepääsuks vajalik maa-ala on liidetud Sirbi tänava koosseisu. Teeme ettepaneku juurdepääsutee maa-alast moodustada iseseisev krunt, kuna ei pea vajalikuks nimetatud maa-ala liitmist tänavamaaga;
- 3) Sirbi tn 7 kinnistust (pos 11) on kavandatud ärälõige pos 11 a Sirbi tänavamaa koosseisu, mille kohta detailplaneeringu seletuskirjas viide puudub ning samuti puudub planeeringu materjalides nimetatud kinnistu omanike kooskõlastus;
- 4) Harju Maavanema 26. juuni 2001 korraldusega nr 2217 on Alasi tn 7 krunt (pos 24) antud Tallinna linna munitsipaalomandisse 2958 m³ ulatuses, mis on katastris registreerimata. Palume detailplaneeringu põhijoonisel ära näidata moodustatavast Alasi tn 7 krundist ajutise krundi moodustamine Kopliranna tänava laiendamiseks;
- 5) Alasi tn 3 moodustatavale krundile (pos 28) kavandatakse rajada lasteaed. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt on krundipiiri ettepaneku kohaselt lasteaia teenindamiseks vajaliku maa suuruseks määratud 4417 m² ja vastava pindalaga taotlus maa munitsipaliseerimiseks on esitatud 10. mail 2007 Harju

Maavanemale. Teeme ettepaneku ülejäänud maale lasteaia teenindamiseks vajaliku parkla planeerimiseks moodustada sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt, mis näidata liidetavana lasteaia krundiga;

6) krundiga pos 30 moodustatakse Alasi tänava krunt. Kuna Alasi tänavamaa on munitsipaliseeritud, siis teeme ettepaneku kanda Alasi tänava piir tervikuna detailplaneeringu põhijoonisele ja võtta see ka tervikuna planeeringualasse. See annaks võimaluse liita tänavamaa koosseisu vajalikud ajutised krundid pos 30c, 30d ja 32a ning samuti ka moodustada detailplaneeringu kohaselt Alasi tänava kinnistu;

7) Kopliranna tn 10 (pos 32) kinnistust eraldatakse tehnovõrkudega maa (pos 32a) Alasi tänava koosseisu, mille kohta planeeringu materjalides puudub kooskõlastus kinnistu omanikelt;

8) Kopliranna tn 16 kinnistule pos 35 on liidetud reformimata riigimaa (pos 35b) juurdepääsu tagamiseks Kopliranna tänavalt. Tallinna Maa-amet teeb nimetatud kinnistu omanikele ettepaneku maa ostueesõigusega erastamiseks tulenevalt maareformi seaduse § 22 lõikest 1⁴;

9) Kopliranna tn 41 kinnistut (pos 49) on seletuskirja kohaselt kavandatud suurendada seoses vajadusega tagada hoonesse parem juurdepääs võrreldes olemasoleva juurdepääsuga. Sellega saab Tallinna Maa-amet nõustuda, kui arvestatakse punktis 10 märgitud ettepanekuga;

10) uue elamukrundi kavandamisega reformimata riigimaale moodustatakse Kopliranna tn 33 krunt (pos 50) pindalaga 948 m². Harju Maavanema 25. aprilli 2002 korraldusega nr 930-k on nimetatud maa antud Tallinna linna munitsipaalomandisse 1317 m² ulatuses, mis on katastris registreerimata. Palume moodustada lisaks ajutisele krundile pos 49b veel ka Kopliranna tänava ja Vasara tänava laiendamiseks vajalikud ajutised krundid;

11) Kopliranna tn 35 kinnistust, mis on Tallinna linna munitsipaalomandis (pos 53) on kavandatud tehnovõrkudega ala (pos 53a) eraldamist Kopliranna tänavamaa koosseisu. Tallinna Maa-ametil ei ole vastuväiteid ettepanekule;

12) Kopliranna tn 31 kinnistule liidetakse neli reformimata riigimaaga riba (pos 54b, 54c, 54d ja 45e) ning moodustatakse krunt Kopliranna tn 27 (pos 54). Ajutistel kruntidel pos 54c ja 54d paiknevad garaaid, mille alune maa on erastamata. Tallinna Maa-ametile on esitatud avaldus Kopliranna tn 31a (pos 54d) asuva garaai juurde maa ostueesõigusega erastamiseks, mis on seniajani lahendamata. Pos 54c asuva garaai juurde maa ostueesõigusega erastamiseks avaldust Tallinna Maa-ametile ei ole esitatud. Kuna krunt pos 54b külgneb Kopliranna tn 29a ja Kopliranna tn 31 kinnistutega ning krunt pos 54e külgneb Kopliranna tn 33 ja

Kopliranna tn 35 kinnistutega, siis Tallinna Maa-amet teeb nimetatud kinnistu omanikele ettepaneku maa ostueesõigusega erastamiseks tulenevalt maareformi seaduse § 22 lõikest 1²;

13) Kopliranna tn 33 kinnistust moodustatakse Vasara põik tn 1 krunt (pos 62), millest on eraldatud ajutine krunt pos 62a Vasara põik tänava moodustamiseks. Planeeringu materjalides puudub vastav nõusolek Kopliranna tn 33 kinnistu omanikult;

14) Kopliranna tn 29 (pos 66b) kinnistul asuvad garaaid on detailplaneeringuga ettenähtud lammutada ning kinnistu kavandatakse liita reformimata riigimaaga, mille tulemusel moodustatakse üldmaa sihtotstarbega Kopliranna tn 2l krunt (pos 66). Planeeringu materjalides puudub Kopliranna tn 29 kinnistu omaniku kooskõlastus garaaide lammutamiseks ning reformimata riigimaa liitmiseks nimetatud kinnistuga;

15) Kopliranna tn 23b kinnistule (pos 68) liidetakse reformimata maa (pos 68b) juurdepääsu tagamiseks Kopliranna tänavalt. Tallinna Maa-amet teeb nimetatud kinnistu omanikule ettepaneku maa ostueesõigusega erastamiseks tulenevalt maareformi seaduse § 22 lõikest 1¹;

16) Kopliranna tn 13 krunt pos 70 moodustatakse reformimata riigimaale. Krundi moodustamisel arvestada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt varem tehtud krundipiiri ettepanekuga;

17) Kopliranna tn 7 krunt pos 74 moodustatakse reformimata riigimaale ning krundil asuv mere poole jääv elamu kuulub lammutamisele. Planeeringu materjalides puudub ehitise omanike nõusolek elamu lammutamiseks. Krundi moodustamisel arvestada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt varem tehtud krundipiiri ettepanekuga;

18) Kopliranna tn 3 (endine aadress Kopliranna tn 11) krunt pos (75) moodustatakse reformimata riigimaale, millele on esitatud maa ostueesõigusega erastamise avaldus. Tallinna Maa-amet on ettevalmistanud korralduse eelnõu avalduse rahuldamata jätmiseks, kuna nimetatud maal puudub ehitis. Avalduse esitanud isik on esitanud vastuväited, kuid need ei anna alust teistsuguse otsuse vastu võtmiseks;

19) Kopliranna tn 9 kinnistust (pos 76) on kavandatud eraldada 155 m², (pos 76b) üldmaaks kallasrajale. Kuna seletuskirja kohaselt on kinnistu omaniku sooviks saada juurde sama palju maad kui ära võetakse, siis on kavandatud kinnistule reformimata riigimaast 160 m² lisamine (pos 76a). Planeeringu materjalidele lisada Kopliranna tn 9 kinnistu omaniku kiri vastava sooviavaldusega; 20) teeme ettepaneku liita Kopliranna tn T2 krunt pos 46 ja Kopliranna tn T3 krunt pos 48 üheks krundiks;

21) juhime tähelepanu, et detailplaneeringu põhijoonisel ei ole märgitud kruntidele pos 49, pos 51 ja pos 61 juurdepääsu.

Tallinna Maa-amet lisas, et maareformi seaduse § 22 lõige 1² sätestab, et kui eraomandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja, on piirnevate kinnisasjade omanikel õigus taotleda selle maa erastamist liitmiseks oma kinnisasjaga. Maa erastamisel käesoleva lõike alusel määratakse erastamishind maa ostueesõigusega erastamisega samadel alustel ning erastamine toimub maavanema loal Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Maareformi seaduse § 22 lõikes 1² sätestatud maa erastamise korra § 2 tulenevalt toimub kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine maavanema loal. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamist korraldab maavanem. Tingimus 1 on täidetud, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi TLPA) poolt varem koostatud krundipiiri ettepanek on kantud tugiplaanile ja sellega seotud muudatused on planeeringusse sisse viidud. Tingimuses 2 esitatud nõuet ei ole vajalik täita, kuna pos 5 on osa Kopli tn 69e/1/Vasara tn 1 kinnistust ja TLPA ettepanekul, millega on nõustunud ka Harju maavanem ning Maa-amet, on krunt planeeringualast välja arvatud. Tingimus 3 on täidetud, seletuskirja on täiendatud tänavamaa koosseisu arvatava äralõike kohta. Teavitamine viidi läbi avaliku väljapaneku korraldamise käigus. Tingimusega 4 on arvestatud, TLPA poolt varem koostatud krundipiiri ettepanek on kantud tugiplaanile ja sellega seotud muudatused on planeeringusse sisse viidud. On moodustatud ajutine krunt pos 24a Kopliranna tänavaga liitmiseks. Tingimus 5 on täidetud, TLPA poolt varem koostatud krundipiiri ettepanek on kantud tugiplaanile ja sellega seotud muudatused on planeeringusse sisse viidud. Tingimus 6 on täidetud, krundipiir on kantud põhijoonisele. Alasi tänava moodustatav krunt jääb planeeringualasse. Tingimus 7 täideti avaliku väljapaneku korraldamise käigus. Tingimus 8 on täidetud, Kopliranna tn 16 (pos 35) ettepanek ostueesõigusega erastamiseks planeeringusse sisse kantud. Tingimustega 9, 10, 11, 12 on arvestatud. Tingimus 13 ja 14 täideti avaliku väljapaneku korraldamise käigus. Tingimusega 15 on arvestatud. Tingimusega 16 on arvestatud. Tingimusega 17 on arvestatud, TLPA poolt varem koostatud krundipiiri ettepanek on kantud tugiplaanile ja sellega seotud muudatused on planeeringusse sisse viidud. Tingimus 18 on arvestatud. Tingimus 19 täideti avaliku väljapaneku korraldamise käigus. Tingimusega 20 on arvestatud. Tingimus 21 on täidetud, kruntide juurdepääsud on joonistele kantud.

Keskkonnaministeeriumi Harjumaa keskkonnateenistus kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis järgmist: planeeritava alal paikneb Tallinna Linnavalitsuse 22. mai 1992 määrusega nr 102 Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmise alusel kaitse alla võetud Kopliranna kivi. Kõik kavandatavad tegevused kivi 10 meetri

laiuses kaitsevööndis (Keskkonnaministri 22. märtsi 2002 määrus nr 15) on vaja kooskõlastada kaitsealuse üksikobjekti valitsejaga, kelleks on Harjumaa Keskkonnateenistus. Määratud piiranguga on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet on kooskõlastanud detailplaneeringu järgmiste märkustega: praegusel juhul on planeeringualasse hõlmatud vaid Sirbi tn asuva Kopliranna aedlinna üks külg. Teeme ettepaneku hõlmata planeeringualasse tervikliku miljööga asunduse mõlemad küljed (st ka teine, Kopli kalmistupargi serva jääv tänavapool) või jätta see piirkond planeeringualast üldse välja. Kopliranna tänava ja mere vahel on säilinud rida vanu, võimalik, et osaliselt 18. sajandist pärinevaid endise Meeruse küla kalurimaju. Enamik neist on tugevasti ümber ehitatud ja kaotanud autentse välimuse, mistõttu ei oma enam potentsiaali kultuurimälestistena, kuid siiski on need säilitanud üksikuid vanu detaile, mistõttu kõigi enne 1940. aastat ehitatud ja detailplaneeringuga lammutamisele määratud hoonete kohta tuleb enne nende lammutamist kindlasti koostada ajaloolised õiendid koos ülesmõõtmisjoonistega, detailide ja materjalide taaskasutusse suunamise ettepanekutega. Ajaloolise õiendi koostamine on vajalik selleks, et hoonete lammutamise järel jääks neist ning nende hetkeseisukorrast dokumenteeritud mäрге. Hoone lammutamisel tuleb võimalikult palju ehitusmaterjale ja detaile suunata taaskasutusse. Nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest, st kõiki materjale, mida on võimalik taaskasutada, tuleb uuesti kasutusele võtta kuna loodusressursid on piiratud. Vanu materjale ja detaile (nt koos lengidega aknad, välisüksed, siseüksed, ehituspuit, voodri- ja põrandalauad, vanad trepid, elektrilülidid jne) saab kasutada teiste vanade majade restaureerimisel. Meeruse kaluriküla majade seas on siiski mõned üksikud erakordselt terviklikult säilinud ja kujutavad endast Tallinna kontekstis unikaalseid rannaküla-arhitektuuri näiteid. Tallinna Kultuuriväärtuste Amet näeks hea meelega Koplirand 29a ja 35 majade säilitamist ja näidisrestaureerimist. Eriti just Koplirand 35 asuv elamu on arhitektuuri-ajaloolises mõttes väga hästi säilinud ja ehitisregistri andmeil kuulub vallasvarana Põhja-Tallinna Valitsusele. Kui hoone tehniline seisund võimaldab, võiks maja elamumessi raames nõ näidisrestaureerimise projektina korrastada. Muinsuskaitse alla pole plaanis Koplirand 29a ja Koplirand 35 hooneid võtta.

Lisaks märgib Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, et Meeruse Kaluriküla nimi, mis arvatavasti on päritolult keskaegne või varauusaegne, peaks ka edaspidi säilima piirkonnas olulise toponüümuna. Praegu meenutab seda Meeruse sadam, kuid võib-olla oleks otstarbekas kasutada seda ka näiteks tänavanimena vms. Seda küsimust peaks arutama Tallinna nimekomisjon. Kui Kopliranna tn 41 asuvat mälestist soovitakse elamumessi raames korrastada, mis selle praegust väga armetut seisundit arvestades, oleks ülimalt

teretulnud, tuleb sellele eelnevalt vastavat tegevusluba omavalt firmalt tellida muinsuskaitsetelised eritingimused. Ühtlasi palume suurendada parkimiskohtade arvu Kopliranna tn 41 asuva mälestise taha jäävas kavandatavas parklas, sest arvestades korterite suurt arvu selles majas ja seda, et krundi väiksuse tõttu pole omal krundil parkimise lahendamine võimalik, ei pruugi praegu kavandatud parkimiskohtade arv olla piisav. Esitatud tingimusega arvestatakse järgnevates projekteerimisstaadiumides ja ehitustööde käigus.

Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitus teatas oma 18. detsembri 2007 kirjas nr 6-9/4/1651-2, et Tallinna tervisekaitsetalituse detailplaneeringute läbivaatamise komisjon on seisukohal, et Sirbi, Kopliranna, Vasara ja mere vahelise ala detailplaneering vastab tervisekaitse nõuetele juhul, kui Meeruse ja Bekkeri sadama territooriumilt kostuv müra ei ületa sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 normeeritud müratasemeid. Normeeritud müratasemetest kinni pidamist arvestatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts on kooskõlastanud detailplaneeringu tingimusega, et tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt. Tingimus täidetakse ehitusprojekti staadiumis.

Aktsiaselts KH Energia-Konsult tänavavalgustuse osakond on kooskõlastanud detailplaneeringu tingimusel, et tööprojekt tuleb Aktsiaseltsiga KH Energia-Konsult täiendavalt kooskõlastada. Esitatud tingimus täidetakse ehitusprojekti staadiumides.

OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna Tallinn-Harju sektor on kooskõlastanud detailplaneeringu tingimusel, et tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Esitatud tingimus täidetakse ehitusprojekti staadiumis.

Osaihing Põhivõrk on kooskõlastanud detailplaneeringu järgmiste tingimustega: 110 KV õhuliinide äärmisest juhtmest peab olema tagatud vähemalt 6 m puhas vahe rajatavatest hoonetest. Parkla rajamisel 110 kV kaitsetsooni tuleb arvestada jääpurikate kukkumise ohuga. Enne tööde alustamist 110kV õhuliini kaitsetsoonis kooskõlastada täiendavalt. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

AKTSASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu tingimustega:

- 1) pos 78 moodustatavale kinnistule näha ette servituudiala ühiskanalisatsioonile 3 3 meetrit;
- 2) järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSASELTS-ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Ühiskanalisatsiooni servituudiala on kantud

põhijoonisele ja tingimus 2 täidetakse ehitusprojekti staadiumis.

Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu on heaks kiitnud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 29. juuni 2007 korraldusega nr 1322-k Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu vastuvõtmine Põhja- Tallinnas.

Tallinna Linnavalitsuse 29. juuni 2007 korraldusega nr 1322-k vastuvõetud detailplaneeringu maa-ala on planeerimisseaduse § 22¹ lõike 2 alusel laiendatud vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele selliselt, et planeering hõlmaks kogu kinnisasjale tehnovõrgu või rajatisega loodavat võrguühendust liitumispunktini.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Postimees 4. juulil 2007. Teade avaliku väljapaneku asukoha ja aja kohta ilmus ajalehes Postimees 6. juulil 2007. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 16. juulist kuni 2. augustini 2007.

Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid 30. juulil OÜ Ceteral esindaja Advokaadibüroo Laus&Partnerid ja 1. augustil 2007 M. P Vehmaneni esindaja Advokaadibüroo U. Feldschmidt Rakvere osakond.

OÜ Ceteral esindaja Advokaadibüroo Laus&Partnerid vastuväited olid seotud detailplaneeringu alas OÜ-le Ceteral kuuluva kinnistuga Alasi tn 5. OÜ Ceteral soovib ehitada kinnistul asuva endise lasteaiahoone baasil korterelamut vastavalt arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhal koostatud eskiisprojektile, mille arhitektuurilahenduse kiitis heaks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projektide läbivaatamise komisjon 28. juuni 2006 protokolliga nr 322. Vastuväited ja ettepanekud esitati kahe küsimusena: hoonesisese parkla asukoht ja korterelamu kavandatava ehitusaluse pindala suurus. Vastuväitja väidab, et detailplaneeringus on vastuoluliselt väljendatud hoonesisese parkla asukoht ja leiab, et ainuõige lahendus on korraldada hoonesisene parkimine ainult soklikorrusel ning teeb ettepaneku teha detailplaneeringusse vastav parandus. Vastuväitja juhib tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringus on kavandatud korterelamu ehitusaluseks pindalaks 1200 m², ent linnaplaneerimise ameti poolt heaks kiidetud eskiisprojekti oli ehitusalune pindala 1344 m². Vastuväitja palub viia detailplaneering kooskõlla hoone eskiislahendusega.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas vastuväitjale 16. augustil 2007 tähitud kirjaga nr 1/2-1/2572 oma seisukohad esitatud kahele küsimusele:

1) koostöös detailplaneeringut koostava arhitektiga on Tallinna Linnaplaneerimise Amet jõudnud lahenduseni, kus parkimine on lubatud soklikorrusel vähemalt 27 sõiduautole tingimusel, et ei kahjustata puude kasvuala;

2) projektide läbivaatamise komisjon hindas hoone üldkontseptsiooni ja arhitektuurilahendust, kuid krundi ehitusõiguse määrab ning hoonestusala piiritleb vastavalt seadusele ainult detailplaneering. Planeeringulahendusega antakse vaadeldavale maa-alale terviklahendus, mis korrastab olemasolevat elu- ja looduskeskkonda kaaludes kõiki asjaolusid, mitte ainult arhitektuurseid.

M. P. Vehmaneni esindaja Advokaadibüroo U. Feldschmidt Rakvere osakond esitas digitaalselt allkirjastatud e-kirjaga oma vastuväite 1. augustil 2007. Vastuväites teatatakse, et 12. aprillil 1999 ostis M. P. Vehmanen ostu-müügi lepinguga vallasvarana ehitised asukohaga Tallinnas Kopliranna tn 11 ja 18. juunil 1999 esitas ta avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks aadressil Kopliranna 11 pindalaga 1171,62 m². Seoses asjaoluga, et senisel aadressil Kopli tn 11 asuv krunt on reformimata riigimaa, nägi detailplaneeringu koostaja ette selle planeeringus liita ärimaa sihtotstarbega krundiga Kopliranna tn 3. M. P. Vehmaneni esindaja Advokaadibüroo Uno Feldschmidt Rakvere osakond leiab, et kuna vastuväite esitaja soovib jätkuvalt Kopliranna tn 11 maatükki erastada ja taotleda ehitisluba, puudub haldusorganil õigus enne ehitusloa taotluse läbivaatamist detailplaneeringut kehtestada. Tegemist on protestiga maa erastamist puudutavas küsimuses, seetõttu edastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 16. augustil 2007 kirjaga nr 1-2/-1/2572 protesti vastamiseks Tallinna Maa-ametile. Maa-amet vastas 30. augustil 2007 kirjaga nr 4-13/3140 M.P.Vehmaneni esindajale advokaat A. Aasmaale, et Tallinna Maa-amet jätkab maa ostueesõigusega erastamise avalduse lahendamist. Samas Maa-amet märgib, et 28. juunil ja 6. juulil 2000 toimunud põlengutes on maa erastamise aluseks olnud objekt ehk elamu hävinud ning seda ei ole taastatud, samuti ei ole ehitise korda tegemiseks taotletud ehitisluba. Tallinna Linnavalitsus on 24. oktoobri 2007 korraldusega nr 1822-k jätnud rahuldamata 18. juunil 1999 esitatud avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 12. septembril 2007. Teade avaliku arutelu toimumise koha ja aja kohta ilmus ajalehes Postimees 21. augustil 2007. Protestide esitajatest viibisid avalikul arutelul OÜ Ceteral esindajad M. Poots ja I. Laus. Käsitleti protestides toodud küsimusi ja planeeringusse tehtavaid täiendusi. Kuna koostöös detailplaneeringu koostajaga on Tallinna Linnaplaneerimise Amet jõudnud lahenduseni, kus parkimine on lubatud soklikorrusel, loobusid OÜ Ceteral esindajad esitatud protestist. Protesti esitanud M. P. Vehmanen ega tema esindaja avalikul arutelul ei

osalenud. Arutelu käigus toimunud telefonivestluses teatas M. P. Vehmaneni esindaja, et ta esitatud vastuväitest ei loobu.

Tallinna Linnavalitsuse 6. detsembril 2007 kirjaga nr LV-1/5787 esitati detailplaneering planeerimisseaduse § 23 lõike 1 punkti 2 ja § 23 lõike 3 punkti 5 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 18 lõike 13 kohaselt Harju maavanemale järelevalveks ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul ülesjäänud vastuväidete lahendamiseks.

Harju maavanem andis oma seisukoha detailplaneeringu suhtes esitatud vastuväidete ning planeeringu seadustele vastavuse kohta 3. juunil 2008 kirjaga nr 2.1-13k/6899. Maavanem leidis, et ta nõustub kohaliku omavalitsuse seisukohaga kehtestada Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering osaliselt, jättes kehtestamisel minevast osast välja maatükk asukohaga Kopliranna tn 11 (detailplaneeringu põhijoonisel krunt pos 73). Ühtlasi tegi Harju maavanem ettepaneku Kopliranna tn 11 krundile mitte näidata veetrassiga liitumise võimalust, kuna antud maaüksusele ehitusõigust ei määrata. Antud detailplaneeringu osaline kehtestamine ei riku seadusjärgselt vastuväiteid esitanud isiku õigusi, kuna erastamise läbiviimisel ei ole detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Planeeritava maa-ala suuruse määramine on kohaliku omavalitsuse ainupädevuses ning antud juhul on kohalik omavalitsus oma 7. mai 2008 kirjaga nr 2.-1/07/2541 teatanud, et soovib antud detailplaneeringu osalist kehtestamist. Kohaliku omavalitsuse ja M. P. Vehmaneni vahelise eriarvamuse maatüki erastamise ja võimaliku ehitusõiguse suhtes saab lahendada käesoleva planeeringu väliselt ning detailplaneeringu kehtestamata jätmine krundi pos 73 osas ei takista M. P. Vehmanenil maa võimalikku ostueesõigusega erastamist. Järelevalve teostamise tulemusena asus maavanem seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku väljapaneku menetluse nõuetega ning lähtunud planeerimisseaduse § 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on planeeringumaterjalidest nähtuvalt teiste asutuste hulgas kooskõlastatud ka Hajumaa keskkonnateenistusega, Maa-Ametiga, Muinsuskaitseametiga, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, Tallinna Transpordiametiga ning Põhja-Eesti Päästkeskusega. Nimetatud asutuste poolt esitatud nõuetega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 23 lõiget 6 andis maavanem Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu osalisele kehtestamisele heakskiidu. Maavanema poolt määratud tingimustega on arvestatud ja planeeringualast on välja jäetud Kopliranna tn 11 krunt (pos 73).

Detailplaneeringu kehtestamine, mille puhul planeerimisseaduse kohane järelevalve planeeringu koostamise üle on kohustuslik või millega määratakse miljööväärtuslik hoonestusala, kuulub volikogu ainupädevusse

vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 33 ja Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõikele 3.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees