

## TALLINNA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tallinn

22. juuni 2011 nr 1124-k

Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine  
kruntide positsioon 1, 2, 3, 6 ja 7 osas Haabersti linnaosas

Planeerimisseaduse § 24 lg-te 3 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 1, lg 2 p 2, 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 Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on antud ala juhtotstarbeks korruselamute ala ehk põhiliselt kahe- või enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaaikooperatiivid jm. Kehtestatava detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;
- planeeringulahenduse eelis kehtiva detailplaneeringu lahenduse ees on selles, et üksikelamud ja ridaelamud tekitavad suure suletud maa-ala, seevastu korterelamute vaheline ruum jääb avatuks ja ühiskasutusse. Suurema ehitusaluse pindalaga hoonestuse rajamine võimaldab autode parkimise viia suures osas hoonete alla. Intensiivne maakasutus tagab jätkusuutliku ressursikasutuse nii hoonestuse rajamisel kui hilisemal kasutamisel. Tihendatud hoonestusviis ning hoonetealune parkimine võimaldab suuremate ühiskasutuses olevate looduslike haljasalade rajamist ja säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus;
- planeeringualale rajatakse rahulik ja kvaliteetne elukeskkond, kus hoonestus sulandub ümbritsevasse maastikku;
- planeeringuga kavandatud hoonestus on valdavalt paigutatud puistu hõredamasse ossa lagendikele;
- kuna planeeringuala kontaktvööndi alale planeeringutega kavandatud hooned on 2- kuni 8-korruselised korterelamud ja ärihooned, siis planeeritava kolme 4-korruselise korterelamu ehitamine sobib olemasolevasse miljösse;
- planeeringulahendusega on kavandatud likvideerida kokku 257 III väärtusklassi ja 15 IV väärtusklassi hinnatud puud, kuna need jäävad kavandatava hoonestuse alla või sellele liiga lähedale. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord, mille kohaselt tuleb istutada likvideeritavate puude asemele 3331 haljastuse ühikut;
- 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 kavandatud kokku 88 parkimiskohta.

1. Kehtestada osaliselt Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering kruntide positsioon 1, 2, 3, 6 ja 7 osas, Osaiingu Arhitektuuribüroo Studio Paralleel töö nr 03/07DP, millega nähakse ette Haabersti linnaosas 3,01 ha suurusel planeeringualal asuva sotsiaalmaa sihtotstarbega Astangu tn 4 kinnistu ja reformimata riigimaa jagamine üheks sotsiaalmaa, kaheks elamumaa ja kaheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kokku kolme maapinnast kuni 16 meetri kõrguse maksimaalselt 4 maapealse korrusega korterelamu ehitamiseks. Samuti on detailplaneeringuga lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

2. Detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 27. juuni 1996 otsuse nr 71 punktiga 3.1 kehtestatud Kotermäe-2 eramurajooni detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas.

3. Detailplaneeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamine ning üldkasutatava haljastuse rajamine tagatakse vastavalt 13. mail 2011 sõlmitud lepingule nr 3-7/82.

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

5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Edgar Savisaar  
LinnapeaToomas Sepp  
Linnasekretär

Tallinna Linnavalitsuse

22 .juuni 2011

korralduse nr 1124-k

LISA

### **Seletuskiri**

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu

Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1, 2, 3, 6 ja 7 osas

Haabersti linnaosas juurde

**Korraldusega kehtestatakse osaliselt Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering kruntide positsioon 1, 2, 3, 6 ja 7 osas, Osäühingu Arhitektuuribüroo Studio Paralleel töö nr 03/07DP, millega nähakse ette Haabersti linnaosas 3,01 ha suurusel planeeringualal asuva sotsiaalmaa sihtotstarbega Astangu tn 4 kinnistu ja reformimata riigimaa jagamine üheks sotsiaalmaa, kaheks elamumaa ja kaheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kokku kolme maapinnast kuni 16 meetri kõrguse maksimaalselt 4 maapealse korrusega korterelamu ehitamiseks. Samuti on detailplaneeringuga lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.**

**Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 27. juuni 1996 otsusega nr 71 kehtestatud Kotermäe-2 eramurajooni detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas.**

## **HALDUSAKTI PÕHJENDUSED**

### **1. Olemasolev olukord**

Planeeritav ala paikneb Tallinna lääneosas, Väike-Õismäe elurajooni ja Tähetorni tänava-Paldiski maantee tööstuspiirkonna vahelises vööndis, Astangu elamurajooni sissesõidutee kõrval.

Planeeringuala on hoonestamata ja hooldamata kõnnumaa.

Planeeritavale alale jääb sotsiaalmaa sihtotstarbega Astangu tn 4 kinnistu, mis kuulub kinnistusraamatu andmeil Osaihingule Favorte. Üle poole planeeringualast on reformimata riigimaa.

Planeeringualale jääv puistu on kohati tihedam, alal on väikeseid kõrge rohuga lagendikke. Astangu asumi pool olevad puud on suuremad ja jämedamad, Paldiski maantee pool kasvab tihe võsa.

## **2. Kontaktvööndianalüüs**

Planeeringuala kontaktvööndisse jääv Astangu tänava põhjakülg on osaliselt liigniiske võsane kõnnumaa. Astangu asumi poole kavandatakse koostamisel olevate detailplaneeringutega uusi 2-8-korruselisi korterelamuid. Astangu elamurajooni hoonestus on valdavalt 5-korruseline, Paldiski maantee äärsed ärihooned on kuni 5-korruselised ning naaberkiinnistule on kavandatud kuni 4-korruselised elamud.

Planeeringualast ligikaudu 3 kilomeetri kaugusel Haabersti ringtee äärsel alal asub linnaosa äri- ja vabaajakeskus. Lähimad koolid ja kolm lasteaeda asuvad Järveotsa kvartalis. Planeeringualale lähim bussipeatus jääb 300 meetri kaugusele.

Kergliiklusteede võrgustikku kontaktvööndialal välja kujunenud ei ole. Tallinna üldplaneeringus, Astangu ehitusmääruses ning kergliiklusteede ja rohealade teemaplaneeringus on planeeringualale ja lähialale kavandatud rekreatiivse suunitlusega rohekoridore ja -alaid. Kontaktvööndi põhilised rekreatsioonialad on Harku järve äärsed puhkealad, järve supelrand asub planeeringualast ca 1 kilomeetri kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad:

Tallinna Linnavolikogu 10. veebruari 2011 otsusega nr 16 Astangu tn 19 ja 19a kruntide osas kehtestatud Astangu tn 19, 19a ja 25a kruntide detailplaneering, millega nähakse ette Astangu tn 19 ja 19a kruntide liitmine ja moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse määramine viie kuni 8-korruselise maapinnast kuni 27 meetri kõrguse, kokku maksimaalselt 280 korteriga elamu ehitamiseks. Kokku on kavandatud üks elamumaa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti;

Tallinna Linnavalitsuse 25. novembri 2009 korraldusega nr 1933-k kehtestatud Paldiski mnt, Järveotsa tee ja raudtee vahelise ala detailplaneering, millega nähakse ette Haabersti linnaosas asuval 5,92 ha suurusel planeeringualal asuvate Paldiski mnt, Järveotsa tee ja raudtee vahelisesse alasse jäävate kruntide piiride täpsustamine ning Paldiski mnt 227c krundile ehitusõiguse määramine ühe kuni 14-korruselise, maapinnast kuni 45 meetri kõrguse korterelamu ja Paldiski mnt 225a krundile ühe kuni 4-korruselise, maapinnast kuni

16 meetri kõrguse ärihoone ehitamiseks ning ühe 9-korruselise elu- ja ärihoone, kahe maa-aluse garaai ja ühe 1-korruselise alajaama ehitusõiguse täpsustamine;

Tallinna Linnavalitsuse 29. oktoobri 2008 korraldusega nr 1793-k kehtestatud Astangu tn 2b kinnistu detailplaneering, millega kavandatakse Haabersti linnaosas 17,8 ha suurusel planeeringualal Astangu 2b kinnistule kuni 11 ärihoonet maksimaalse kõrgusega kuni 20 m maapinnast, kuni 5 korterelamut maksimaalse kõrgusega 16 m maapinnast, lasteaed kõrgusega kuni 9 m maapinnast ja teedevõrgustik kõrghaljastuse võimalikult rohke säilitamisega ning haljaskoridoride ja kergliiklustee rajamisega, lisaks on planeeritav maa-ala kavandatud jagada kruntideks (osaliselt ka liita) ning tekkivate kruntide sihtotstarbe muutmine;

Tallinna Linnavolikogu 4. aprilli 1996 otsusega nr 33 kehtestatud Kotermaa-1 eramurajooni detailplaneering ja Tallinna Linnavolikogu 27. juuni 1996 otsusega nr 71 kehtestatud Kotermaa-2 eramurajooni detailplaneering. Mõlema detailplaneeringuga on kavandatud alale üksikelamud.

### **3. Tallinna üldplaneering**

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarbeks korruselamute ala ehk põhiliselt kahe- või enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusettevõtted, garaaikooperatiivid jm.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

### **4. Haabersti linnaosa üldplaneering**

Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega nr 28 vastuvõetud Haabersti linnaosa üldplaneeringu materjalide kohaselt on planeeritav maa-ala määratud osaliselt hoonestatavaks, suures enamuses rohealaks. Lubatud on kuni 4-korruselise hoonestuse hoonestustihedusega kuni 0,6. Planeeringuala jääb kahe ehituspiirkonna alale (nr 37A ja 38). 38. ehituspiirkonna alal järgib ehitusala joon Haabersti linnaosa üldplaneeringu koosseisus valminud Astangu ehitusmääruses antud joont. Maakasutuse sihtotstarve on erinev - võimalikud kasutusotstarbed on korterelamute, ühiskondlike hoonete ja puhkeehitiste ala.

Detailplaneeringu lahendus vastab koostatavale Haabersti linnaosa üldplaneeringule.

## **5. Astangu ehitusmäärus**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 5. mai 2005 määrusega nr 24 kehtestatud Astangu ehitusmääruse (edaspidi *ehitusmäärus*) §-le 3 on määrusega hõlmatud ala jaotatud ehituspiirkondadeks. Ehitusmääruse eesmärk on määratleda piirkonna üldised planeeringulised ning ehituslikud tingimused. Ehitusmääruse järgimine on eeldus hea ehitus- ja planeerimistava kujunemiseks. Planeeritav maa-ala jääb ehitusmääruse III piirkonda, mille ehitustingimused on määratletud ehitusmääruse §-s 7. Ehitusmääruse kohaselt on planeeritav ala äri-, tootmis-, spordi- ja muinsuskaitse väärtusega ala. Kavandatavate hoonete võimalikud kasutusotstarbed on kaubandus-, teenindus-, kontori-, vabaaja-, meelelahutushooned ja spordirajatised, keelatud on planeerida suuri kaubanduskeskusi. Teine võimalik kasutusotstarve on laohooned ja kolmas tootmishooned, kuhu on lubatud väiksemamahuline ja olulise mõjuta tootmine. Kruntide maksimaalne täisehituse protsent täpsustatakse detailplaneeringuga. Hoonete maksimaalseks kõrguseks on lubatud kuni 16 meetrit maapinnast ja kuni 4 korrust. Piirded ja aiad täpsustatakse detailplaneeringuga. Krundi kõrghaljastuse protsent peab olema vähemalt 20. Parkimine tuleb lahendada oma krundil. Tänavapoolsele krundi osale lahtisi laoplatse mitte planeerida. Parkimine tuleb lahendada koos kõrghaljastusega. Paralleelselt Paldiski maanteega planeerida kõnni- ja rattateed ning tagada ohutu ülepääs (tunnel, foor) Paldiski maanteest Harku järve poolsele alale. Kasvav väärtuslik haljastus tuleb alal säilitada ja planeerimisel arvestada ala läbiva rohevõrgustiku koridoriga.

Ehituspiirkondades I, II, III, IV ja V tuleb detailplaneeringute käigus läbi viia keskkonnauuringud ja näha ette võimalik keskkonnareostuse likvideerimine.

Kuna Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 90 algatatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringualale ette nähtud korterelamud, siis on detailplaneeringuga kavandatud kahe elamumaa sihtotstarbega krundi kavandamine põhjendatud.

## **6. Kehtiv detailplaneering**

Alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 27. juuni 1996 otsusega nr 71 kehtestatud Kotermaa-2 eramurajooni detailplaneering, millega on planeeringualale kavandatud üksikelamud ja mis ei ole tänaseks realiseeritud.

Üksikelamud ja ridaelamud tekitavad suure suletud maa-ala, seevastu korterelamute vaheline ruum jääb avatuks ja ühiskasutusse. Suurema ehitusaluse pindalaga hoonestuse rajamine võimaldab autode parkimise viia suures osas hoonete alla. Intensiivne maakasutus tagab jätkusuutliku ressursikasutuse nii

hoonestuse rajamisel kui hilisemal kasutamisel. Tihendatud hoonestusviis ning hoonetealune parkimine võimaldab suuremate ühiskasutuses oleva loodusliku haljasala rajamist, millega säilitatakse väärtuslik kõrghaljastus.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 27. juuni 1996 otsusega nr 71 kehtestatud Kotermaa-2 eramurajooni detailplaneering planeeritava maa-ala osas.

## **7. Detailplaneeringuga kavandatu**

Planeeringuga kavandatud hoonestus on valdavalt paigutatud puistu hõredamasse ossa väiksematele lagendikele. Astangu ehitusmäärusega on planeeritava ala lääneküljele kavandatud liikumisrada. Naaberkinnistute detailplaneeringutes on liikumisraja ristumised tänavaga planeeritud sildadena. Sama põhimõtet on järgitud ka käesolevas planeeringus Astangu tänava ületamisel. Sild lahendatakse maastikuobjektina. Planeeringualale on kavandatud rajada rahulik ja kvaliteetne elukeskkond, kus hoonestus sulandub maastikku.

Maa-alale on planeeritud kaks elamumaa, üks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) ja kaks tootmismaa sihtotstarbega krunti.

Positsioon (edaspidi *pos*) 1 on kavandatud sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krunt, kus säilitatakse kõrghaljastus, ehitusõigust ei ole planeeringuga ette nähtud. Krundi lääneserval olev kraavilõik tuleb korrastada. Krunti läbib kavandatav Astangu liikumisrada, mille kõrvale on planeeritud uus kraav vastavalt kehtestatud Astangu tn 2b detailplaneeringule. Krunt on kavandatud avalikult kasutatavaks.

Pos 2 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunt, millele on määratud ehitusõigus kahe kuni 4-korruselise kokku maksimaalselt 50 korteriga elamu ehitamiseks.

Pos 3 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunt, millele on määratud ehitusõigus ühe kuni 4-korruselise maksimaalselt 25 korteriga elamu ehitamiseks.

Pos 2 ja 3 korterelamute kruntidel on piirdeaedade rajamine keelatud. Lubatud on lahtine hoonestusviis, katusekalle 0-15° ning viimistlusmaterjalide valik ja värvilahendus on jäetud ehitusprojekti koostaja otsustada.

Pos 4 on kavandatud transpordimaa krunt ja pos 5 on kavandatud toormismaa sihtotstarbega krunt, mis jäävad kehtestatavast alast välja, kuna need on Tallinna Linnavalitsuse 29. oktoobri 2008 korraldusega nr 1793-k kehtestatud Astangu 2b kinnistu detailplaneeringu alas.

Pos 6 on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega krunt, mis on ette nähtud ühe 1-korruselise jaotusalajaama ehitamiseks.

Pos 7 on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega krunt, kuhu on kavandatud rajada kanalisatsioonipumpla.

Planeeringulahendusega on kavandatud likvideerida kokku 257 III väärtusklassi ja 15 IV väärtusklassi hinnatud puud, kuna need jäävad kavandatava hoonestuse alla või sellele liiga lähedale. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord, mille kohaselt tuleb istutada likvideeritavate puude asemele 3331 haljastuse ühikut. Lisaks on kavandatud likvideerida 60 V väärtusklassi hinnatud puud, mida ei pea arvestama asendusistutuse arvutamisel ning mis ei vaja raieluba. Asemele istutatavate puude arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv selgub raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist.

Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamise koostas planeeritavale alale Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaal detsembris 2009. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja ehitusmaterjalide üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN-ISO 717. Vastavalt standardis EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. tabelis 6.3- Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest toodule tuleb projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida tänava poolisel küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R_w C_{tr} \geq 30-35$  dB, olenevalt planeeritavate hoonete või nende osade asukohast. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirete õhumüra isolatsiooni indeks. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamiseks tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Elamute projekteerimisel tuleb järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (magamistube) ei paigutata kõrge müratasemega tänava poolsele küljele.



Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus jääb planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Astangu tänavalt. Elamumaa kruntidele juurdepääsuks on planeeritud väike tupiktee, mille lõpus on ümberpööramise koht. Tupiktee lõpus on planeeritud külaliste tarvis ka 8 parkimiskohta. Kruntide piirist Paldiski maantee äärde kavandatud kergliiklusteeni on planeeritud kõnnitee. Sissesõidutee kõrvale on planeeritud ülekäigurada, mis ühendab kõnnitee Astangu tänava põhjaküljel oleva perspektiivse kergliiklusteega. Paldiski maantee ja Astangu tänava ristmik on planeeritud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29. oktoobri 2008 korraldusega nr 1793-k kehtestatud Astangu tn 2b kinnistu detailplaneeringu lahendusele, mis arvestab Paldiski maantee rekonstrueerimise projektiga. Vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 peab planeeringualale ette nägema vähemalt 83 parkimiskohta. Kokku on kavandatud 88 parkimiskohta, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 vahevöänd parkimisnormatiivile. Parkimine on lahendatud kruntidel põhiliselt hoonete all 1. korrusel maapinna tasandil. Kavandatavale korterelamule pos 2 on 53 parkimiskohta ette nähtud hoone mahus ja 6 kohta tänaval. Pos 3 on kavandatud 27 parkimiskohta hoone mahus ja pos 2 krundil on ettenähtud 2 parkiskohta teenindamiseks pos 3 krundi.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamist taotles Osühing Favorte 8. oktoobril 2007 registreeritud avaldusega. Taotluse kohaselt sooviti Astangu tn 4 kinnistule maakasutuse sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning ehitusõiguse määramist 4-korruselise korterelamu ehitamiseks.

30. septembril 2009 on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Osühingu Favorte vahel sõlmitud detailplaneeringu koostamise tellimise ja koostamise õiguse üleandmise leping nr 2-5/233.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 11. novembri 2009 korraldusega nr 1860-k Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas eesmärgiga Haabersti

linnaosas asuva sotsiaalmaa sihtotstarbega Astangu tn 4 kinnistu ja reformimata riigimaa jagamine üheks sotsiaalmaa, kaheks elamumaa ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kokku kolme kuni 4-korrulisele, maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks.

Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Postimees 14. novembril 2009, ajalehes Pealinn 14. juunil 2010 ja ajalehes Haabersti Postipoiss 25. juunil 2010. Teade eskiislahenduse tutvustamise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 24. novembril 2009. Avalik arutelu detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus Haabersti Linnaosa Valitsuses 4. detsembril 2009.

Detailplaneeringu koostas Osühing Arhitektuuribüroo Studio Paralleel. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringule on lisatud Metsabüroo OÜ koostatud haljastuse hinnang, aktsiaseltsi MAVES koostatud Tallinna Astangu piirkonna hüdroloogiline iseloomustus ja Insinööritoimisto Akukon OY Eesti Filiaali 2009. aasta detsembris koostatud Liiklusmüraast põhjustatud müratasemete hindamine.

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

Haabersti Linnaosa Valitsus, Haabersti linnaosa halduskogu, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet ja Põhja-Eesti Päästkeskus kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta. Lisaks on detailplaneeringu kooskõlastanud planeeritava kinnistu omanik Osühing Favorte, Energate OÜ, Aktsiaselts Tallinna Küte ja Aktsiaselts Starman.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimusega:

- 1) ehitus- ja haljastusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga;
- 2) tehnovõrkude ehitusprojektis käsitleda Astangu tänava äärsete kraavide korrastamist ja lodumetsa veerežiimi reguleerivate kraavide ehitamist ning nende edasist hooldamist;
- 3) korruselamute ehitusprojektides näha ette siseruumide ja mänguväljakute radoonisisalduse mõõtmistulemuste lisamine elamute kasutusloa taotlusdokumentidele.

Tingimustega arvestatakse ehitusprojekti koostamisel, tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei olnud detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:

1) detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase ja õhu saastatust ning olulist jäätmetekke või müratasemete suurenemist;

2) lähtudes planeeringuala ja selle lähikümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kolme kuni 4-korruselise kortermaja rajamine ja nende sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;

3) Haabersti linnaosa Astangu perspektiivsel hoonestusalal paikneval planeeringualal ega selle lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringu elluviimisel muutub ala veereim, kuid edasistes projekteerimisetappides on võimalik mõju leevendada ning seetõttu olulist mõju kõrghaljastusele ja planeeringuala idaservas olevale vääriselupaigale ette näha ei ole;

4) planeeringualal paiknevad suuremad puistud säilitatakse tervikutena ning lisaks elamumaa kruntidele moodustatakse üks hoonestusõigusega ning liikumisrajaga sotsiaalmaa krunt. Likvideeritav väheväärtuslik haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 tingimustele ning uushaljastuse rajamine toimub haljastusprojekti alusel;

5) koostatud müraproгноosi kohaselt ei ületata müra etteantud normtasemeid ning kõrge radoonisisalduse tõttu arvestatakse elamute ehitusprojektide koostamisel radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega;

6) planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole planeeritaval alal toimunud tootmistegevust ega muud keskkonnaohtlikku tegevust ning seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;

7) teede ja parklate reostusohklik sademe vesi puhastatakse enne eelvoolu juhtimist lokaalsetes puhastusseadmetes;

8) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ja lõhna teket, valgusreostust tekib vähesel määral sise- ja välisvalgustusest ja autode tuledest. Vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel, jäätmete ke on seotud põhiliselt ehitustöödega;

9) detailplaneeringuga kavandatud tegevus on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu 2010 maa-kasutuse juhtotstarbega (korruselamute ala).

Maa-amet märkis oma kirjas, et 13. juunil 2009 läbivaatamiseks esitatud Astangu tn 4 kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt oli Astangu tn 4 kinnistust ja sellega külgnevast jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatud juurdepääsuks vajalik transpordimaa sihtotstarbega krunt, millele kavandatav tee oli planeeritud määrata avalikku kasutusse. Maa-amet nõustus 4. augusti 2009 kirjas nr 6.2-3/6138 reformimata riigimaale avalikult kasutava teemaa krundi planeerimisega. Tallinna Linnavaarameti 23. septembri 2009 kirjast nr 4.3-1/4289 nähtuvalt ei ole amet nõustunud eelkirjeldatud tee määramisega avalikku kasutusse, kuna tee oli nähtud ette juurdepääsuteena planeeritavatele korterelamutele. Maa-ameti 15. veebruari 2010 läbivaatamiseks esitatud Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus on juurdepääs planeeritavatele korterelamutele kavandatud lahendada läbi reformimata riigimaale planeeritava elamumaa krundi positsioon 3. Juhitakse tähelepanu, et planeeringu seletuskirja punktis 7 Maakasutus on märgitud, et krundile positsioon 2 tuleb seada servituut krundi positsioon 3 kasuks, kuna planeeringu põhijoonise kohaselt on teeservituudi vajadusega ala planeeritud krundile positsioon 3. Palume korrigeerida seletuskirja punkti 7 ja sõnastada see järgmiselt: krundile pos 3 tuleb seada servituut krundi pos 2 kasuks. Maa-amet lisas, et nõustub kruntide planeerimisega jätkuvalt riigimandis olevale maale.

Detailplaneering on korrigeeritud vastavalt Maa-ameti märkustele.

Tallinna Linnavaaramet kooskõlastas detailplaneeringu märkusega, et maaüksuste positsioon 1 ja positsioon 3 piirid korrigeerida vastavalt Astangu tn T1 teemaa piiriettepanekule. Tallinna Linnavaaramet lisas, et palub detailplaneeringu kooskõlastada Haabersti Linnaosa Valitsuse ja Tallinna Kommunaalametiga.

Tingimusega on arvestatud.

Terviseameti Põhja talitus märkis, et detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitseõuetega juhul, kui võetakse arvesse märkusi:

1) maa-alale ulatub tootmis- ja ärimaa vöönd. Detailplaneering ei järgi funktsiooni osas Astangu ehitusmäärust;

2) kõrvalasuva Astangu tn 2b kinnistule on kavandatud äri- ja tootmismaa krundid. Arvestada, et tootmismaa krundi piiril on lubatud müratase kõrgem kui elamualal lubatud tase. Alus Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. Elamualal tuleb tagada nõutud müratasemed ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 Ehitiste Heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. nõudeid.

Terviseameti Põhja talituse märkustega on detailplaneeringus arvestatud, nõuded elamute ehitusprojektide koostamiseks on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Aktsiaselts KH Energia - Konsult kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et tööprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada.

Tingimus on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastas detailplaneeringu tingimustega:

- 1) tööjooniste koostamiseks tellida konkreetsed tehnilised tingimused;
- 2) projekti koosseisus esitada seletuskiri, mahud, lõiked, spetsifikatsioon;
- 3) tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Tingimused on lisatud seletuskirja.

Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kooskõlastas detailplaneeringu tingimusega, et tööjoonistes täpsustada tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt.

Tingimustega arvestatakse tööjooniste koostamisel. Tingimused on lisatud seletuskirja.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega:

- 1) täpne sademevee lahendus, kraavide rekonstrueerimine ja olemasoleva kraavi asendamine torustikuga täpsustatakse enne ehitusprojekti koostamist;

- 2) enne ehitusprojekti koostamist täpsustada kinnistute isevoolse kanaliseerimise võimalus;
- 3) planeeritavale vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires;
- 4) järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate veevarustuse ning kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTS'ilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Tingimustega arvestatakse ehitusprojektide koostamisel, tingimused on lisatud seletuskirja.

Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu on heaks kiitnud ka Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 29. septembri 2010 korraldusega nr 1457-k Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Haabersti linnaosas.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 2. oktoobril 2010, ajalehes Pealinn 11. oktoobril 2010 ning ajalehes Haabersti Postipoiss 22. oktoobril 2010. Teade avaliku väljapaneku asukoha ja aja kohta ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 15. oktoobril 2010, ajalehes Pealinn 18. oktoobril 2010 ning ajalehes Haabersti Postipoiss 22. oktoobril 2010. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 25. oktoobrist kuni 8. novembrini 2010. Avaliku väljapaneku kestel ei laekunud detailplaneeringu lahenduse kohta ühtegi kirjalikku ega suulist pöördumist. Detailplaneeringu maavanemale järelevalveks esitamine ei olnud vajalik.

Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 4 kohaselt võib linnavalitsus põhjendatud vajadusel kehtestada detailplaneeringu osaliselt või teha vastava ettepaneku linnavolikogule. Planeeringu osalisel kehtestamisel planeeritava maa-ala suuruse muutmist ei loeta planeeringu põhilahenduse muutmiseks.

Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on kavandatud moodustada transpordimaa krunt positsioon 4, mis on ette nähtud avalikult kasutamiseks. Kuna planeeritav transpordimaa krunt ei taga juurdepääsu planeeritavatele elamumaa kruntidele ning tootmismaa krunt positsioon 5 jääb Tallinna Linnavalitsuse 29. oktoobri 2008 korraldusega nr 1793-k kehtestatud Astangu 2b kinnistu detailplaneeringu alasse, otsustas Tallinna Linnaplaneerimise Ameti planeeringute läbivaatamise komisjon otsustas 7. jaanuaril 2011 vähendada planeeringuala positsioon 4 ja 5 kruntide võrra.

13. mail 2011 sõlmitud lepinguga nr 3-7/82 võttis Osaihing Favorte kohustuse tagada oma vahendite arvel detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede väljaehitamise.

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lg 7 p-le 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast Astangu tn 6, Astangu tn 3, Astangu tn 2b, Astangu tn 2a ja Paldiski mnt 233a kinnistute omanikke ning Maa-ametit.

Planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud detailplaneeringu kohalik omavalitsus. Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lõike 3 kohaselt kehtestab planeerimisseaduse paragrahv 10 lõikes 6<sup>1</sup> nimetatud detailplaneeringu linnavolikogu otsusega, muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus korraldusega. Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering ei kuulu planeerimisseaduse § 10 lõikes 6<sup>1</sup> nimetatud detailplaneeringute hulka.

Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks korralduse eelnõu Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1, 2, 3, 6 ja 7 osas Haabersti linnaosas.

Toomas Õispuu  
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Toomas Sepp  
Linnasekretär

Astangu tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1, 2, 3, 6 ja 7 osas Haabersti linnaosas