

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 02.10.2025

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
2 DETAILPLANEERINGUGA TAOTLETAVAD LIGIKAUDSED EHITUSÕIGUSE MAHUD.....	1
3 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	2
3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	2
3.2 MAAOMAND	2
3.3 TEHNOVARUSTUS	2
4 VASTAVUS KEHTIVALE PIRITA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGULE.....	2
5 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED	3

III JOONISED

- 1 Asukohaskeem
- 2 Topi tn 11 ja 13 kinnistute DP algatamisettepaneku joonis

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Topi tn 11 ja 13 kruntidel kehtiva detailplaneeringu järgne hoonestuslahendus ümber kavandada ja moodustada äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile arhitektuurivõistluse võidutöö alusel kaasaegne kuni 4-korruselise SPA Hotell kus eluruumide osakaal ei ületa 50% planeeritud hoonest.

Samuti on alale ette nähtud avaliku linnaväljaku kavandamine ning promenaadi ala, mis oleks Pirita rahavale avalikult kasutatav.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

2 DETAILPLANEERINGUGA TAOTLETAVAD LIGIKAUDSED EHTUSÕIGUSE MAHUD

Kavandatav hoonestus on segakasutusega, millest suurem osa on avalikkusele suunatud ärifunktsiooniga ja kuni 50% hoonestusest eluhoone. Ärifunktsiooniga hoonestusest haarab enda alla majutushoone koos SPA-ga, mille juurde lisandub avalikkusele suunatud muud funktsioonid, nagu näiteks restoranid, teenindus, kaubandus jne.

Planeering loob piirkonnale olulist lisaväärtust nii, et kavandatav hoonestus ei ole üksnes hoone, vaid sellega kujundatakse ka atraktiivne avalik ruum – promenaad ja väljak, mis pakuvad võimalusi nii kohalikele elanikele kui ka külastajatele. Promenaad ja väljak seovad hoone ümbritseva linnaruumiga ning loovad loogilise ja meeldiva liikumiskeskonna. Avalik ruum koos restoranide, kohvikute ja vaba aja veetmise võimalustega muudab piirkonna elavaks ja kaasaegseks sihtkohaks, kus on meeldiv viibida nii igapäevaselt kui ka vaba aja sisustamiseks.

Kogu planeeringuala ja planeeritava hoonestuse linnaruumilise ning arhitektuurse lahenduse täpsed mahud selguvad peale detailplaneeringu algatamist läbi viidava arhitektuurivõistluse võidutöö alusel, mille lähtetingimused lepatakse kokku Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Arhitektuurivõistluse läbiviimisel lähtutakse Eesti arhitektuurivõistluste juhendist.

Planeeritava ala pindala: ca 2,86 ha.

Planeeritud hoone sihtotstarve ja ehitise kasutamise otstarve: kavandatakse SPA Hotell mille eluruumide osakaal moodustab kuni 50% planeeritud hoonest

Hoone korruselisus: kuni 4k

Ehitisealune pind: ca 11000 m², täpne pindala selgub arhitektuurivõistluse võidutöö alusel

Hoone suletud brutopind: ca 21000 m², täpne pindala selgub arhitektuurivõistluse võidutöö alusel

Planeeritud korterite arv: selgub arhitektuurivõistluse võidutöö alusel

Planeeritud parkimiskohtade arv: parkimiskohtade arv täpsustub projekti koostamisel vastavalt antud hetkel kehtivale parkimisnormatiivile.

Haljastuse osakaal: 30%.

3 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Pirita linnaosas, TOPi keskuse mereäärsel alal.

3.1 LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeringuala asub TOPi keskuse mereäärsel ala, piirnedes lääne suunalt Tallinna lahega, põhja suunast jahisadama alaga, lõuna suunda on ehitamisel uued korterelamud ning idaküljel asub olemasolev TOPi hotellihoone.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasoleva juurdepääsutee Purje tänava kaudu. Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad Pirita tee ääres, mille kaudu on tagatud ühendused linna eri piirkondadega. Samuti kulgeb Pirita tee ja mere vahelisel alal kergliiklustee mis tagab mugavad rattaga liiklemise võimalused planeeritava ala ja kesklinna vahel.

3.2 MAAOMAND

Maa-alal asub kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Topi tn 13	20703	2445750	78401:101:4137	Ärimaa 100%
2	Topi tn 11	7983	2445850	78401:101:0244	Ärimaa 100%

3.3 TEHNOVARUSTUS

Planeeritud ala on tehnovõrkudega varustatud. Planeeritava hoonestuse täpsem tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

4 VASTAVUS KEHTIVALE PIRITA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGULE

Tallinna Linnavolikogu 17.septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud segafunktsiooniline ala, alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, vaba aja veetmise võimalusi pakkuvaid ettevõtteid ning asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus- ja teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Haljastuse osakaaluks on ette nähtud 15%. Tõmbekeskusena toimivas TOPi piirkonnas ei tohi elamufunktsiooni osatähtsus segafunktsioonilistel aladel ületada 50% lisanduvast ehitusõigusest.

Detailplaneeringu algatamisettepanekus on planeeritud hoonestuse tiheduseks 1,0, korruselisuseks on planeeritud kuni 4k, haljastuse osakaaluks vähemalt 30% maaga seotud kõrghaljastus ning elamufunktsiooni osakaaluks kuni 50% planeeritavast ehitusõigusest.

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas kehtiva Pirita linnaosa üldplaneeringuga.

5 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED

Planeeritava maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 21.03.2013 otsusega nr 33 kehtestatud „Regati pst 1//3//5 kinnistute ja lähiala detailplaneering“.

Detailplaneeringus oli alale kavandatud 4korruselise ärihoone rajamine millel brutopinda 21000 m². Samuti on alale kavandatud parkimishoone mille brutopindala on 7983 m². Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

Kehtivast planeeringust on uus planeering sobivam, kuna arvestab hea infrastruktuuri ja asukohaga linnaruumi otstarbekama kasutusega, kus uues SPA Hotellis milles ka kuni 50% ulatuses elamisfunktsioon, saab nii majanduslikult kui linnaruumiliselt paremini funktsioneerida kui ainult monofunktsionaalne ärihoonestus.

Samuti suurendatakse uue detailplaneeringuga ala kõrghaljastuse osakaalu, alale on ette nähtud kavandada avalik linnaväljak ning rajada uus mereäärne promenaad.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise on linnaehituslikult põhjendatud, sest alale kehtestatud detailplaneeringust on möödunud üle 10 aasta ning uus planeering arvestab Pirita linnaosa üldplaneeringus toodud põhimõtetega, et lisaks ärihoonestusele on linnaehituslikult põhjendatud ka elamufunktsiooni lisandumine alale, et oleks tagatud efektiivsem kasutus ning seega on käesoleva planeeringuga kavandatu kooskõlas linna arengusuundadega.

Samuti on uue detailplaneeringu alusel tagatud ala kõrge arhitektuurne ja linnaruumiline tase, sest kavandatud SPA-hotell koos avalikkusele suunatud toitlustus ja teenindus funktsiooniga, kus eluruumide osakaal ei ületa 50% täpse lahenduse saamiseks viiakse läbi arhitektuurivõistlus mille lähtetingimused lepatakse kokku Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga ja arhitektuurivõistluse läbiviimisel lähtutakse Eesti arhitektuurivõistluste juhendist.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Regati pst 1//3//5 kinnistute ja lähiala detailplaneering planeeritud ala ulatuse osas.