

Huvitatud isik: AS Tallinna Linnatransport
Reg kood 10312930

Kontaktisik: Mari Suvi
+37253325792
mari.suvi@tlt.ee

Koostaja: AS Tallinna Linnatransport : graafiline osa (algatamise ettepaneku joonis ja
illustratsioon Kaspar Stroom, Arhitekt volitatud 7, +37256927772,
kaspar.stroom@tlt.ee ; seletuskirja osa Mari Suvi, projektijuht mari.suvi@tlt.ee

Pilvetee tn 8 detailplaneeringu algatamise taotlus seletuskiri

Tallinn 2025

Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav Pilvetee tn 8 kinnistu (katastritunnus 78401:101:2131), sihtotstarbega 100% ärimaa ja suurusega 12 942 m², asub Tallinnas, Mustamäe linnaosas Kadaka tee ja Akadeemia tee vahelises sisekvartalis. Kinnistu omanik on AS Tallinna Linnatransport (edaspidi ka Tlt).

Ehitisregistri kohaselt asub kinnistul kaks hoonet: väike kaarhall 04 (ehr kood 120600348, ehitisealune pind 454,4m², kõrgus 7,5m ja 1k) ja autode pesula 10 (ehr kood 120600357, ehitisealune pind 99,3m², kõrgus 5,5m, 1k) ning kaks rajatist: kütusehoidla 02 (ehr kood 220600339, ehitisealune pind 192,4m²) ja tankla varikatus (ehr kood 221452166, ehitisealune pind 67,5m², kõrgus 5,3m). Kinnistul olevad ehitised on erinevatele firmadele renditud.

Pilvetee tn 8 kinnistu haljastus paikneb Pilvetee tänav T2 kinnistuga külgnevas osas ning Pöörise elamukvartaliga külgneval kinnistu piiril. Juurdepääs Pilvetee tn 8 kinnistule on avaliku kasutusega Pilvetee tänav T1 ja T2 transpordimaa kinnistutelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistu osaliselt elamumaaks (85%) või elamumaaks (100%) ning määrata ehitusõigus kuni kolme kuni 11-korruselise äripindadega korterelamu või korterelamu ehitamiseks.

Ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus

Ruumilise keskkonna kujundamise eesmärk on määrata Pilvetee tn 8 kinnistule uus arengupotsensiaal ja kaasaegne hoonestus, arvestades ümbritsevat muutumises olevat linnaruumi. Planeeritava ala vahetusse naabrusesse on rajatud 12-14 korruseline Pöörise elamukvartal. Pöörise ja Pilvetee tänava vahele, Pilvetee tn 5 kinnistule, on algatatud 27.09.2023 detailplaneering ühe 14-korruselise ja ühe 5-korruselise elamu rajamiseks ning planeeringuala hõlmab ka Pilvetee tänav T1 transpordimaa kinnistut kogu ulatuses. Pilvetee tn 8 kinnistu jääb ühelt poolt rajatud ja kavandatavate elamute ning teiselt küljelt kuni 4 korruseliste äri- ja tootmismaa kinnistute vahele, Akadeemia tee ja Kadaka tee kvartali keskmesse. Linnaruumi arengut vaadates on elamute piirkond laienemas ning kujunemas kvartali keskmesse liiklusrast eemale, rahulikumas tsooni, külgnedes põhjasuunalt Haabersti linnaossa jääva Putukaväila ja kergliiklusteedega - Harkumetsatee (Kõrgepinge tänav T15) ning äri on koondunud Kadaka tee äärde.

Planeeritava Pilvetee tn 8 kinnistut ümbritsev hoonestus on mitmekesine nii sihtotstarbalt, kõrgustelt kui ka arhitektuurilt. Äri- ja tootmismaa kinnistutel paikneb haljastus peamiselt krundi piiridel üksikute ribadena, erandina on siin Pilvetee tn 3 kinnistu. Samuti Pilvetee tn 5 kinnistu, kus praegu on haljastust ning seda nähakse täiendavalt ette ka kinnistule koostatavas detailplaneeringus. Rajatud Pöörise kvartali avaliku ruumi moodustab ringjalt muruala koos seda ääristava parkimisega, ning mõnedel elamu kruntidel kasvavad üksikud puud. Pöörise kvartal külgneb põhjasuunalt Haabersti linnaossa jääva Putukaväila ja kergliiklusteega. Piirkonnas on korraldatud ühistransport Kadaka teel ja Akadeemia teel.

Kavandatud lahenduse kirjeldus ja sobivuse põhjendused ning soovitud hoonestust kajastavad näitajad

Kavandatud lahendus näeb ette kuni 11 maapealse ja kahe maa-aluse korrusega kuni kolme hoone kavandamise krundi keskteljele, luues kõrg- ja madalhaljastusega eraldava distantssi Pöörise tänava korterelamute ning Pilvetee tänava vahele. Uute elamute planeerimisel on arvestatud juba olemasolevate kõrvalkinnistute korterelamutega selliselt, et need ei vähendaks sealsete elanike elukvaliteeti, ei varjaks päikesevalgust ega vähendaks privaatsust. Kompaktna kõrghaljastatud rekreatsiooniala on planeeritud Putukaväila poolsele küljele ning ärihoonete poole jääb kõrghaljastusega liigendatud maapealne parkla koos ühe juurdepääsuga krundile, teine juurdepääs on kavandatud Pilvetee tänav T1 poolt.

Hoonetele on planeeritud ühine maa-alune parkla. Hoonete esimesele korrusele on kavandatud äripinnad (nt kohvik, juuksur, väike kaubanduspind, kogukonna tegevustele suunatud pind vm üldplaneeringu kohane kas teenindus- või büroopind), mis pakuksid kohalikke teenuseid või ajaveetmise võimalusi mida piirkonnas on vähe. Esimese korruse äripinnalt saaks siirduda hoonete vahelisele rekreatsioonialale, kus oleks võimalus ühistegevusteks, kogukonnaaed, välikohvik, mänguväljak vms. Alates hoonete teisest korrusest on kavandatud korterid. Planeeritav sihtotstarve on antud paindlik E 85 - 100% ja Ä 0-15% eesmärgiga, et juhul kui äripindadele nõudlust ja kasutust ei ole, on võimalik kavandada sinna korterid.

Kavandatud lahendusega:

- *antakse linnaruumi mitmekesistav lahendus nii välisilmelt kui kasutuselt;
- *korraldatakse linnaruum loob piirkonda turvalise keskkonna
- *kavandatakse piirkonda täiendavalt kõrghaljastust, et tekitada privaatsust kahe elamukvartali vahele ning et tagada sealsetele elanikele võimalikult palju väärtust roheline elukeskkonna näol

PLANEERITUD ALA VÕIMALIKUD TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava kinnistu suurus 12 942 m²

Max hoonete arv 3

Hoonestustihedus 1,5

Ehitisealunepind 4 700 m²

Max korruselisus 11/-2

Hoonete max kõrgus 37m

Maa sihtotstarve E 85-100% / Ä 0-15%

Haljastuse % 50

Parkimiskohtade arv kokku 314

Korteri arv kokku 198

Maapealse osa suletud brutopind 19 872 m²

11K hoone brutopind 6 624 m²

Maa-aluse parkla brutopind 8 500 m²

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Eluruumide kohta ühes hoones (1,3)

Eluruumide ühe korruse brutopind 576 m²

Ühe korteri keskmine brutopind 85 m²

Eluruumide korruselisus 10

$576 : 85 \times 1,3 \times 10 = \text{ü. } 89 \text{ kohta}$

Kokku 3 maja peale: 267 kohta

Äripindade kohta ühes hoones (1/60)

Äripindade ühe korruse brutopind 864 m²

Äripindade korruselisus 1

$864 : 60 = 14,4 \text{ kohta}$

Kokku 3 maja peale: 44 kohta

Mustamäe linnaosa üldplaneering

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Pilvetee tn 8 kinnistu Kadaka II kvartalis A-7 linna/linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arengualal. Kadaka II kvartal on heterogeenne äriettevõtete ala, kus on erinevad kaubandus- ja teenindusettevõtted ning puuduvad haridus, kultuuri ja tervishoiu ehitised. Varem puudusid ka elamualad, kuid tänaseks on kvartalisse ehitatud korterelamutega Pöörise tänav. Arengualal A-7 on ärimaad, mille puhul on võimalik keskuse ja elufunktsioonide integreerimine. Kadaka II kvartali alade arendamisel tuleb rajada rekreatiiv- ja rohealad. Avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel tuleb ette näha kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk. Arengualal tuleb detailplaneeringu koostamisel kogu parkimine lahendada omal krundil. Tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast.