

Tänav nr 5, Tallinn: ehituslike võimaluste analüüs

Koostaja: Ivan Gavrilov
Konsultant
Diplomeeritud arhitekt, tase 7
Kutsetunnistuse nr E004675
OÜ Vanarc

Töö number: 2401xxxx

xx.01.2024

Tellijä: Äriklient

NB: TEGEMIST ON NÄIDISARUANDEGA, KUS OBJEKTI JA TELLIJÄ INFO ON PEIDETUD

Sisukord

1. Tulemustest lühidalt	3
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Üldplaneeringud	4
4. Detailplaneeringud.....	6
4.1 Täiendavad tingimused detailplaneeringu koostamiseks.....	6
4.2 Vahetus lähiümbruses kehtiv ehitusõigus.....	7
5. Kehtivad kitsendused.....	7
6. Varustamine tehnovõrkudega	8
7. Parkimine	8
8. Maksimaalne ehituskava ja parim võimalik kasutus.....	9
9. Hoonestuse paigutus.....	10
10. Riskid.....	11
10.1 Üldplaneeringu tõlgendamine.....	11
10.2 Menetlusrisk	11
10.3 Sadevee ärajuhtimine.....	11
10.4 Parkimiskorraldus.....	11
11. Kokkuvõte ja järeldused	11

Lisad:

1. Väljavõte kinnistusraamatust
2. Kristiine linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaan

1. Tulemustest lühidalt

- Kuigi kehtiv üldplaneering lubab alale üldiselt kuni 8 korteriga väikeseid korterelamuid, siis konkreetselt *Tänav nr 5* katastriüksusele on võimalik rajada vaid 4 elamuühikuga korterelamu või ridaelamu. See tuleneb koormusindeksist 250 ja katastriüksuse väikesest pindalast.
- Sellise elamu juurde on suure tõenäosusega vajalik rajada 6 parkimiskohaga parkla, sh 4 kohta peab asuma maa all või hoone mahus.
- Olulisi väliseid kitsendusi, mis objektiivselt mõjutaksid ehitusõigust kinnistul ei ole. Arvestada tuleb *XX 4* garaažihoonega, mis on õigusliku aluseta osaliselt ehitatud üle piiri.
- Objektile on võimalused liitumiseks kõigi vajalike kommunikatsioonidega, v.a keskküte, mille liitumisvõimalus on teoreetiliselt olemas kuid praktikas ilmselt teostamatu.
- Objektile oleks üldplaneeringu alusel võimalik püstitada ka väike kuni kolmekorruseline ärihoone.
- Igasuguse arendustegevuse aluseks objektile oleks detailplaneering, mille koostamiseks kulub tõenäoliselt ca 4...5 aastat.
- Täpsemalt loe aruandest.

2. Olemasolev olukord

Analüüsi objektiks on Tallinnas, *Tänav nr 5* katastriüksus (78401:xxx:xxx), mis on kantud kinnistusraamatusse kinnistuna registriosa numbriga *XX*. Kinnistu koosseisus on üks maaüksus kogupindalaga 1042 m² sihtotstarbega 100% Elamumaa.

Kinnistu omanik on Eesti Vabariik.

Kinnistu ei ole koormatud kinnistusraamatusse kantud hüpoteekide ja koormatistega.

Kinnistu on Ehisregistri andmetel hoonestamata, kuid sellel asub mitu õigusliku aluseta püstitatud väikeehitist.



Kinnistu asukoht Kristiine linnaosas ja ümbritsev hoonestus. Allikas: Maa-ameti kaldaerofoto

Kinnistusraamatu väljavõte on aruandele lisatud (Lisa 1).

3. Üldplaneeringud

Tallinna ülelinnaline planeering aastast 2000 on analüüsitava objekti alal tunnustatud kehtetuks. Objektile kehtib Kristiine linnaosa üldplaneering (03.11.2016, edaspidi ÜP), mille kohaselt **objekt jääb väikeelamute alale (Ev)**.

Üldplaneeringu materjalid on lisatud aruandele.

Väikeelamute alale on lubatud kavandada pereelamuid¹, kaksik- ja paariselamuid, ridaelamuid, väikesi (kuni 8 krt) korterelamuid, lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, lastehoiu ja vaba aja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, samuti mängu- ja spordiväljakuid jms.

¹ 1- ja 2 korteriga elamud

Objekt piirneb põhjaküljes vahetult segahoonestusalaga, kuhu võib ehitada suuremaid hooneid. Vastavalt sellele juhtotstarbele on kõrval asuv katastriüksus *XX tn 1* hoonestatud korterelamuga.

Piirkond on valdavalt hoonestatud madaltiheda hoonestusega, kõige rohkem esineb eramuid ja suurema mahuga hoonestus jääb pigem magistraaltänavate vööndidesse, kuid objekti vahetus lähiümbruses asub mitu näidet väikestest korterelamutest – nt *XX tn 8* (6 korteriga) ja *XX tn 7²* (8 korteriga) – ja lisaks ka vähemalt üks paariselamu *XX tn 3*. Seega ei saa väita et piirkond on homogeenelt hoonestatud vaid üksikelamutega.



Ev - väikeelamute alad

Väljavõte Kristiine linnaosa üldplaneeringust

Üldplaneeringu seletuskirjas on sõnastatud üldised maakasutustingimused peatükis 4.1. Väikeelamualasid käsitletakse traditsioonilise aedlinnana ja täiendavaks hoonestamiseks on antud suhteliselt ranged raamid:

Korruselisus, max	Elamu	2
	Äri- ja ühiskondlik hoone	3
Kõrgus, max	Elamu	lamekatuse puhul 9 m, viilkatuse puhul räästa kõrguseks 8 ja harja kõrguseks 11 m
	Äri- ja ühiskondlik hoone	13 m
Keskmine "soovituslik" hoonestustihedus ³	Pereelamud	0,4
	Muud elamud	0,6
	Mitteeluhooned	määratakse detailplaneeringuga

² *XX tn 7* korterelamu jääb ÜP kaardil siiski segahoonestusalale

³ Praktikas see tähendab seda et TLPA reeglina ei luba suuremat tihedust

Haljastuse osakaal	Üldjuhul 40%, mille hulka ei kuulu nt katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus
--------------------	---

Üldistest maakasutustingimustest lähtuvalt võib järeldada, et **maksimaalne ÜP-ga lubatav ehitusmaht Tänav nr 5 kinnistul on:**

Hoone tüüp	Pereelamu puhul:	Muu elamu puhul (nt korterelamu):	Muu hoone (nt väike büroohoone):
Korruselisis ja kogubrutomah	2 korrust 417 m ²	2 korrust 625 m²	3 korrust, brutomah määratakse detailplaneeringuga

Tellijä soovile vastav väike korterelamu võib seega ÜP kohaselt olla teoreetiliselt kahekorruseline ja kuni 625 m² suletud brutopinnaga, mis teeks keskmise korteri brutopinnaks 78 m².

4. Detailplaneeringud

4.1 Täiendavad tingimused detailplaneeringu koostamiseks

Analüüsitaval objektil puuduvad detailplaneeringud (edaspidi DP). Kehtivas üldplaneeringus sisalduvad täiendavad linnaehituslikud suunised detailplaneeringute koostamiseks, millega tuleb DP koostamisel arvestada:

Kruundi minimaalsuurus ja kruntide tükeldamistingimused	Pereelamutel:	min 550 m ² elamu kohta
	Muudel juhtudel:	min 250 m ² ühe eluaseme (ridaelamu boksi või korteri) kohta
Ehitusjoon		5 m tänavapoolsest piirist
Hoonestusala paigutus krundil		Üldjuhul min 4 m naaberkiinnistutest
Haljastus, heakord, piirded		Säilitada 1. ja 2. väärtusklassi puud Tänaväärsete piirete suurim kõrgus 1,7 m
Parkimisvajadus		Vt peatükk 6 "Parkimine"

Lisaks:

- ehitusjoone kohta on antud erisus, et kui tänavä väljakujunenud vähemalt pooli tänaväõigul paiknevaid hooned hõlmav ehitusjoon on teistsugune, tuleb lähtuda sellest. *Tänav nr 5* kinnistu naaberhooned mõlemal pool on täpselt 5 m tänavapoolsest piirist, seega ei ole see erisus rakendatav ja hoone tuleb paigutada 5 m tänavajoonele
- avalikult kasutatava tänavä äärde tuleb üldjuhul paigutada hoone, eriti rida- ja korterelamute pikitelg paralleelselt tänavaga
- uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada tänaväl väljakujunenud arhitektuuristiili sh katusekaldeid, räästajoon kõrgust ja paigutada uus hoone sobivalt ümbritsevasse linnaruumi
- arvestades piirkonna katastriüksuste struktuuri ja suurusi ei ole *Tänav nr 5* edasine jagamine tõenäoliselt võimalik ega majanduslikult otstarbekas

4.2 Vahetus lähiümbruses kehtiv ehitusõigus

Lähiümbruses asuvatest kinnistutest kehtivad detailplaneeringud vaid kahel – XX tn 1 ja XX tn 10. **Mõlemad kinnistud jäävad üldplaneeringu järgi segahoonestusalale ja nendes sisalduvat ehitusõigust ei saa võtta orientiirina Tänav nr 5 võimalikule ehitusõigusele.**

XX tn 1 detailplaneeringuga on kavandatud poolmaa-aluse parkimiskorrusega neljakorruseline kortermaja ja see DP on realiseeritud.

XX tn 10 detailplaneeringuga on kavandatud kahekorruseline üksikelamu ja see DP on realiseeritud.

XX tn 7 katastriüksusel on väljastatud projekteerimistingimused ja kinnitatud ehitusprojekt üksikelamu laiendamiseks.

Lähedal realiseeritud detailplaneeringutes on haljastuse osakaal vahemikus 40%...50%, mis on kooskõlas piirkonna aedlinnaaliku iseloomuga.

Vahetus lähiümbruses DP või projekteerimistingimuste alusel kehtiv ehitusõigus ei anna indikatsiooni Tallinna linna võimalikest soovidest uushoonestuse kohta Tänav nr 5 kinnistul ja lõplik ehitusõigus tuleb panna paika detailplaneeringuga.

5. Kehtivad kitsendused

Katastriüksustel kehtivad tehnovõrkude ja muinsuskaitsega seotud kitsendused, mis ei mõjuta objektiivselt võimalikku ehitusõigust objektil.



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist

Kinnistu territooriumile ulatuvad XX tn poolt kahe elektriõhuliini kaitsevööndid (XX tn 6 ja XX tn 4 elektrivarustus) ning XX tn 5 poolt sideehitise kaitsevöönd.

XX tn pool asuvad elektriliinid kitsendavad XX 5 osa, kus kinnistu kuhu tõttu oleks ehitustegevus suure tõenäosusega igal juhul välistatud ja soovi korral seda osa kasutada nt liikluspinnana on elektriõhuliinide teisaldamine ehituslikult lihtne.

XX tn 5 poolt kinnistut kitsendav sideehitis ei mõjuta põhihoone ehitusõigust kuid võib tekitada probleeme piirdearia rajamisel ja nõuab eelnevat koostööd sideliini operaatoriga.

Oluline on arvestada asjaoluga, et XX tn 4 garaažihoone on osaliselt ehitatud Tänav nr 5 kinnistule ilma õigusliku aluseta ja juhul kui TLPA otsustab arvestada seda Tänav nr 5 kinnistu ehitusõiguse koosseisu, vähendab see võimalikku vaba ehitisealust pindala 18...19 m² võrra.

6. Varustamine tehnovõrkudega

Objektile on olemasolevad võimalused liituda kõigi tavapäraste võrkudega – side, elekter, gaas, vesi, reoveekanaliseerimine on vastavate trassidega XX tänaval.

Kesküttetrassiga liitumine on teoreetiliselt võimalik XX tänava poolt läbi XX tn 62 eramaa, kuid võib nõuda trassi ulatuslikku rekonstrueerimist. Arvestades, et XX tn 1 kortermaja ei ole keskküttega varustatud, võib eeldada et Tallinna linn ei nõua keskküttega liitumist Tänav nr 5 objektile.

Andmed sadeveekanaliseerimise kohta või ühisvoolse kanaliseerimise kohta puuduvad, kuid tavapäraselt on Tallinnas tegemist ühisvoolse süsteemiga, mis võib kaasa tuua sadevee ärajuhtimise raskusi juhul kui tuleb projekteerida suurt parkimismahut ja suures ulatuses katendatud pinda.

ÜP-s on sademevee käitlemise kohta antud täiendavad suunised. Detailplaneeringutega uute hoonete kavandamisel tuleb kavandada ka meetmed sademe- ja liigvee äravoolu aeglustamiseks (sademevee immutamine pinnasesse, ühtlustusmahutid, katustelt voolava vee kogumise süsteemid, vett läbilaskvad sillutised, vett kinnipidavad ökokatused vms), Üldjuhul tuleb vältida olemasoleva maapinna kõrguse tõstmist ja sademevee täiendavat valgumist naaberkiinnistule.

7. Parkimine

Parkimiskorralduse aluseks kinnistul on käesoleval hetkel Tallinna Linnavalikogu 17.09.2020 otsus nr 84 "Tallinna parkimiskohtade arvu normid".

Otsuse kohaselt jääb objekt alale "Vahevöönd", kus väikesele korterelamule ja ridaelamule kehtib normatiiv minimaalselt 1,5 parkimiskohta iga korteri kohta, mis 8 korteri puhul eeldab min 12 parkimiskoha rajamist koguruumivajadusega min 275 m².

4 korteriga elamu puhul oleks parkimisvajadus 6 kohta kogupindalaga min 140 m².

Linna normidest lähtuvalt tuleb arvestada et kui korterelamu parkimiseks kavandatud ala pind on suurem või võrdne 1/2-ga hoone ehitusalusest pinnast, tuleb **vahevööndis kavandada vähemalt 3/4 parkimiskohtadest ehk 8 kohta maa alla või hoone mahus**, kuid sellest tingimusest võib TLPA loobuda DP koostamise käigus põhjendusega et tegemist on "väikese" korterelamuga (ei ole garanteeritud).

Nimetatud parkimiskohtade arv sisaldab endas 10 % külaliskohti lühiajaliseks peatumiseks ja parkimiseks külalistele, taksodele, kulleritele jne, mida ei tohi siduda korteriomandiga.

Riskikohana tuleb käsitleda ka seda, et vahevööndisse rajatavate uute korterelamute korral jääb Tallinna Transpordiametile koostöös linnaosa valitsusega õigus põhjendatult suurendada nõutavate parkimiskohtade

arvu, sealhulgas ehitada elamust kuni 300 meetri raadiuses parkla või parkimismaja, mida saavad kasutada ka ümbruskonna majade elanikud, kuigi väikesemahulise arenduse puhul XX tänaval on see risk pigem väike.

8. Maksimaalne ehituskava ja parim võimalik kasutus

Igasuguse arendustegevuse aluseks objektil on detailplaneering, mida tuleb koostada. Erandiks on „pereelamu“ püstitamine, mille tarbeks võib Tallinna linn väljastada projekteerimistingimusi.

Kehtivate ÜP tingimuste järgi rangelt võttes oleks kortermaja puhul saavutatav ehitusõigus järgmine:

Ehitustehniline näitaja	Väärtus
Ehitisealune pind	Ei ole reguleeritud, määratakse DP-ga
Täisehitusprotsent	Ei ole reguleeritud, määratakse DP-ga
Haljastusprotsent	Ei ole reguleeritud, kuid piirkonnale iseloomulikult min ca 40%...50%
Korruselisus	Kuni 2
Kõrgus maapinnast	Kuni 9 m (korterelemul on tõenäoliselt lamekatus)
Hoonestustihedus	0,6
Kogubrutopind	625 m ²
Korterite arv (lähtuvalt koormusindeksist)	Kuni 4⁴
Parkimiskohtade arv	Min 6, sh 4 maa-all või hoone mahus ⁵

Maksimaalne ehituskava korter- või ridaelamu puhul

Kokkuvõtvalt tähendab see seda, et kinnistul ei ole võimalik saavutada „väikesele korterelamule“ lubatud maksimaalset korterite arvu ja on võimalik arendada vaid kuni 4 eluruumiga hoonet, mis võib olla korter- või ridaelamu tüpoloogiaga.

Sellise suurusega hoones oleks ühe korteri müüdav netopind ca 120 m² või ridaelamu boksi puhul ca 130...140 m².

Tulenevalt ÜP tingimustest võib olla kaalumist väärt hoopis väikese büroo- või muu ärihoone (nt kliinik, eraharidusasutus vms) arendamine. Sellise hoone puhul on tõenäoliselt võimalik suurem korruselisus (põhjendusega, et tegemist on üleminekuvalaga segahoonestusalast väikeelamute alale) ja mõnevõrra suurem hoonestustihedus, mida pannakse paika detailplaneeringuga kuid sõltuvalt hoone kasutusprofiilist võib probleemiks osutuda suurem parkimisvajadus:

Ehitustehniline näitaja	Väärtus
Ehitisealune pind	Ei ole reguleeritud, määratakse DP-ga
Täisehitusprotsent	Ei ole reguleeritud, määratakse DP-ga
Korruselisus	Kuni 3
Kõrgus maapinnast	Kuni 13 m
Hoonestustihedus	Orienteeruvalt max kuni 0.6...0.7
Kogubrutopind	625...730 m ²
Parkimiskohtade arv	- Büroohoone puhul 11...12 - Eraraviasutuse puhul kuni 8...9 - Eraharidusasutuse puhul kuni 6

Maksimaalne ehituskava väikese büroo- või muu ärihoone puhul

Parimat võimalikku kasutust tuleb seega äriplaanis otsustada lähtuvalt sellest, kas võimalik kasutus ärihoonena võib olla kasumlikum kui 4 eluruumiga väikeelamu arendamine.

⁴ oluliselt väiksem arv kui „väikese korterelamus“ on maksimaalselt lubatud

⁵ Vt ka peatükk 6 „Parkimine“

9. Hoonestuse paigutus

Katastriüksus võimaldab hoonestamiseks kasutada ca 476 m² suurust ala, mis on piiridest 4 m kaugusel ja tänavast 5 m kaugusel.

Kuna maksimaalset ehitisealust pinda ei ole määratud, võib lähtuda eeldusest et kuni 625 m² brutopinnaga kahekorruselise hoone ehitisealune pind on 50% brutopinnast ehk ca 312...313 m². **See number võib tugevalt varieeruda olenevalt arhitektuursest lahendusest, korruste astmelisusest, liigendatusest jne.**

Vaatamata oma ebakorrapärasele kujule katastriüksus võimaldab oma hoonestatavale alale vajaliku ehitiseluse pinnaga hoone mahutada, sh ka siis, kui 1. korrus on teisest korrusest oluliselt suurem ja/või kui parklat ei tehta nii suures ulatuses hoone all/mahus.

Arvestades katastriüksuse kuju ja suurusega soosib hoonestusala pigem ühe sissepääsuga kompaktsed korterelamut ja ei soosi ridaelamu piklikku tüpoloogiat, kuid ridaelamu ei ole siiski välistatud.

Alloleval skeemil näidatud hoone võimalik paigutus ei pruugi olla optimaalne ja ei täida ka tingimust, et „üldjuhul“ peab pikitelg olema paralleelselt tänavaga. Skeemi eesmärk on illustreerida pindade suurusjärku.



Võimalik hoone paigutuse variant, kus on näidatud 1) maksimaalselt kasutatav hoonestusala (4 m piiridest ja 5 m tänavast, kokku 476 m²) 2) eeldatav maksimaalne ehitisealune pind (kahekorruselise hoone brutopinnaga 625 m² = ehitisealune pind ca 312 m²) ja 3) parkimiskohtade ruumivajadus ja võimalik paigutus osaliselt hoone mahus

10. Riskid

10.1 Üldplaneeringu tõlgendamine

Üldplaneeringus ei ole selgesõnaliselt määratud katastriüksusel lubatud täisehitusprotsenti, ehitisealust pinda ja haljastusprotsenti ning neid näitajaid on võimalik vaid kaudselt tuletada lubatud hoonestustihedusest. Tegelikud näitajad selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

10.2 Menetlusrisk

Detailplaneeringuga on seotud mitmed olulised menetlusriskid. Suurim risk on detailplaneeringu koostamise ajaline kestus – ÜP kohase detailplaneeringu realistlik ajakava Tallinnas on **minimaalselt 3-4 aastat**, kuid realistlik protsessi pikkis on siiski pigem 4-5 aastat.

10.3 Sadevee ärajuhtimine

Piirkonnas on suure tõenäosusega ühisvoolne kanalisatsioon, mis ei võta vastu arvestatavaid koguseid sadevett. Suure tõenäosusega nõutakse sadevee käitlemist võimalikult suures mahus oma krundi piires, keskendamist jne, mis võib olla probleemiks, kui esineb suur maa-aluse parkimise maht ja/või katendatud pindade suur osakaal.

10.4 Parkimiskorraldus

Vahevööndisse rajatavate uute korterelamute korral jääb Tallinna Transpordiametile koostöös linnaosa valitsusega õigus põhjendatult suurendada nõutavate parkimiskohtade arvu, sealhulgas ehitada elamust kuni 300 meetri raadiuses parkla või parkimismaja, mida saavad kasutada ka ümbruskonna majade elanikud

11. Kokkuvõte ja järeldused

Kokkuvõttes on maksimaalselt saavutatav ehituskava elamu puhul **kuni 4 elamuühikuga kortermaja või ridaelamu kogubrutopinnaga kahel korrusel kuni 625 m²**.

Arendamine nõuab detailplaneeringu koostamist. Detailplaneeringuga pannakse paika lõplik lubatud täisehitusprotsent, ehitisealune pind ja haljastusprotsent.

Olulisteks riskideks on:

- üldplaneeringu tõlgendamine haljastuse, ehitisealuse pinna ja täisehituse osas
- detailplaneeringu koostamise ajaline kestus
- sadevee ärajuhtimine
- võimalikud ettenägematud investeeringud parkimiskorralduse lahendamiseks