

Tootmis- ja büroohoone Tähetorni 21K

Aadress:

Tellij:

Tähetorni 21K, Tallinn
Vintselle OÜ

Töö nr:

Stadium:

Välja antud:

Projekteerija:

2501

PT

2025-08-13

Fr. R. Faehlmanni 4-4, Tallinn

info@hyperruum.com

12302491

Vastutav spetsialist:

Meelis Vanker
Litsents: 156252



Seletuskiri

Projekteerimistingimuste taotlus on esitatud kinnistule katastritunnusega 78404:406:6910 aadressil Tähetorni 21k. Kinnistu asub Nõmme linnaosas maa-alal, mis on piiratud põhjas Tähetorni tänavaga, läänes Kadaka puiesteega, idas Särje tänavaga ning lõunas kõrvalteega, mis kannab samuti nimetust Kadaka puiestee. Loode- ja põhjapool asub kogu Tallinnat läbiv astang. Põhjas, teisel pool Tähetorni tänavat, ning idas ja lõunas asub Glehni pargi metsamassiiv. Läänes, teisel pool Kadaka puiesteed paiknevad valdavalt eramute alad.

Maa-ala näol on tegemist olemasoleva väljakujunenud tootmismaaga. Kinnistu jääb maa-ala läänepoolsesse ossa. Ida pool paikneb kinnistu aadressidega Tähetorni 21h, põhja poole Tähetorni 21c, 21g, 21e ja 21m. Lääne pool on Kadaka puiestee ning lõunas valdavalt metsamassiiv, välja arvatud üks väiksem kinnistu aadressiga Tähetorni 21b. Tähetorni 21h, Tähetorni 21k, Tähetorni 21d ja Tähetorni 21c kinnistutel on käesoleval hetkel sama omanik (taotleja).

Sarnaselt naaberkinnistutele paiknevad krundil endise ETKVL aegadest pärit tootmishooned ja garaažid. Vastavalt Ehitusregistrile on nendeks hooneteks ladu (pos.4), töökoda/laohoone (pos.5A), õliladu (pos.7), töökoda (pos.8), soojussõlm (pos.8A) ning töökoda Kadaka puiestee ääres, mille andmed Ehitusregistris puuduvad. Hooned on valdavalt ühekorruselised, osaliselt ka kahekorruselised. Olemasolevate hoonete summaarne ehitisealune pind on ~3035 m².

Ebakorrapärase kujuga krunt on valdavalt asfalteeritud. Haljastust esineb Kadaka puiestee poolses küljes nõlval ning see moodustab ligikaudu 5% kinnistu pinnast. Krundi hoonestus on naaberkinnistutele sarnane. Kogu maa-ala hoonestus- ning haljastusviis erineb ülejäänud Nõmme linnaosast, kus paiknevad valdavalt ühepereelamud või väiksemad korterelamud.

Soov on arendada kinnistul asuv hoonetekompleks kaasaja nõuetele vastavaks. Osa olemasolevatest hoonetest lammutatakse, kui see osutub vajalikuks, hoonete lammutamine, säilitamine või rekonstrueerimine otsustatakse projekteerimise käigus. Lubatud ehitusalana soovitakse kasutada suuremat osa kinnistust, välja arvatud olemasolev haljastusega kaetud ala krundi idaküljes ning juurdepääsutee kinnistu põhjaosas. Käesolev taotlus on esitatud ühele hoonele, mille põhiliseks kasutusotstarbeks oleks 12519 Muu tööstushoone. Tööstusfunktsioonile võib lisanduda administratiivplokk vastavalt hoones tööstusega tegelevale ettevõttele vajalikus mahus.

Uue hoone kavandamisel on arvestatud Nõmme Linnaosa üldplaneeringuga kehtestatud nõuetega. Olemasolevat hoonestuse kõrgust maa-alal ei suurendata. Kavandatavate hoonete maksimaalne kõrgus (15 m) on kooskõlas üldplaneeringuga. Kavandatud 4 korrust

ei ületa üldplaneeringuga kehtestatud piirmäära. Haljastuse kavandamisel lähtutakse maa-alal välja kujunenud olukorrast ning hoonete kasutusotstarbest tulenevast eripärast. Kuna tegemist on olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga, ei ole üldplaneeringus nõutav haljastuse osakaal 15% saavutatav. Haljastust suurendatakse parkimiskohtade ning sõidutee alade liigendamisega kõrghaljastusega. Tegelik haljastuse protsent selgub projekteerimise käigus. Haljastust ei ole kavas vähendada.

Kinnistule aadressiga Tähetorni 21d ja 21h on kehtestatud juurdepääsuservituut Tähetorni 21k kasuks.

Parkimine

Nõutavate parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna Linnavolikogu 29.07.2025 korralduse number 723 „Tallinna parkimisnormatiivi kinnitamine“ lisa.

Kavandatav kinnistu asub rohelises tsoonis, mille parkimiskohtade arvu normiks on 1 parkimiskoht iga 80-40 brutopinna ruutmeetri kohta. Parkimiskohtade arvutamise baasväärtus on tsooni vahemiku suurim parkimiskohtade arv ehk 1 parkimiskoht iga 40 brutopinna ruutmeetri kohta.

Tegemist on tööstus- ja ladude piirkonnaga. Sellele vastavalt on parkimiskohtade arvu vajadus 50% tsoonis kehtivast normist.

Parkimiskohtade arvu kavandamisel arvestatakse argumentiga 2 – ühistranspordi kättesaadavus 400 m. Ühistranspordi peatus asub kinnistust vähem kui 150 m ligiduses Tähetorni tänava ja Kadaka puiestee ristmiku ligiduses.

Parkimisnormi arvutus:

$Sb/40 + \text{tööstuspiirkond (50\%)} + \text{argument 2 (25\%)} = sb/70$.

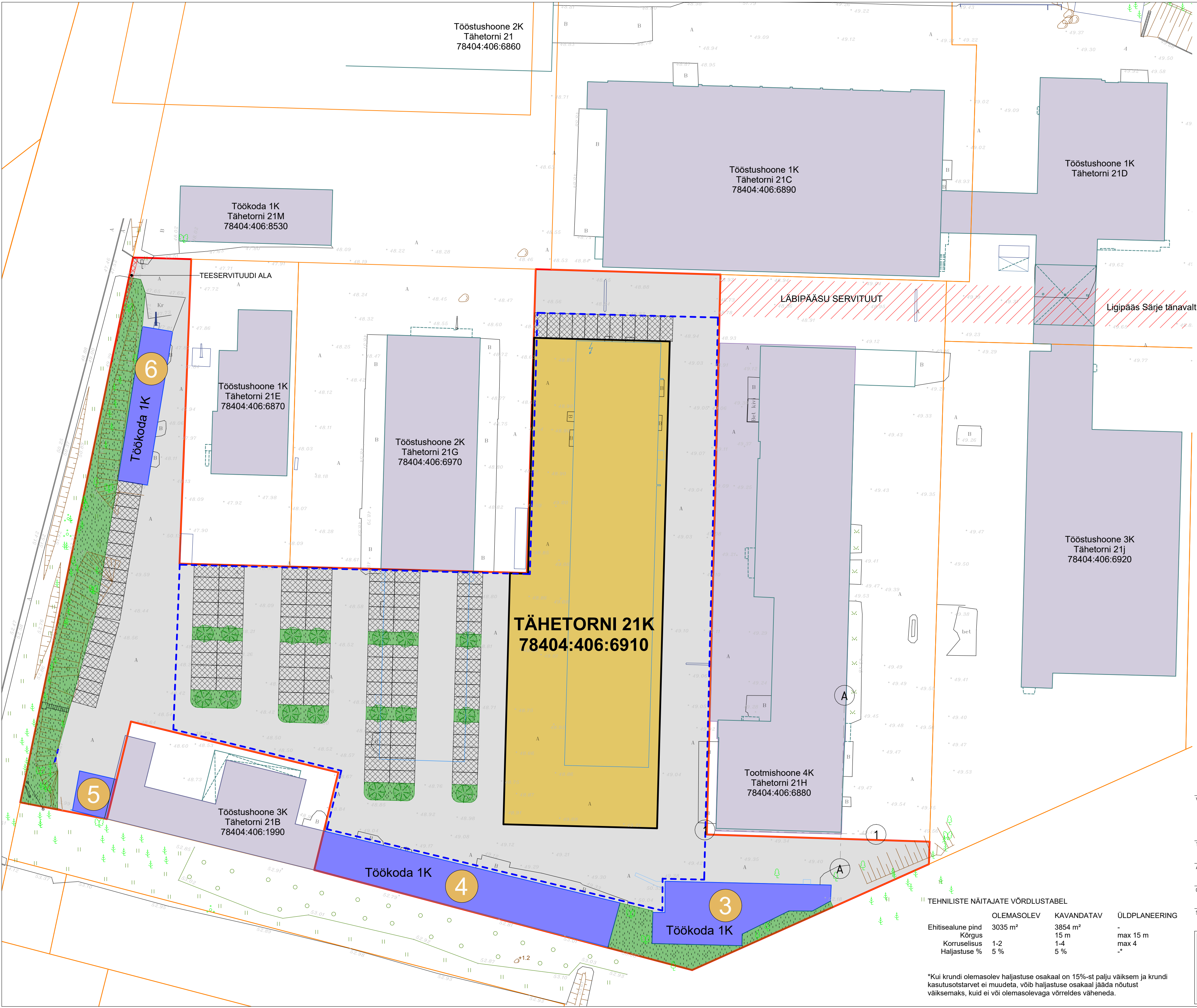
Krundile saab paigutada 112 parkimiskohta. Vastavalt parkimiskohtade võimalikule arvule krundil saab kavandada

$115 \cdot 70 = 7840 \text{ m}^2$ brutopinda.

Tegelik parkimiskohtade arv planeeritakse vastavalt projekteeritava hoone mahule.

Tehnilised näitajad:

Katastriüksuse tunnus	78404:406:6910
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Krundi suurus	11457 m ²
Kavandatav ehitisealune pind	2800 m ²
Kavandatav hoonete kõrgus	15 m
Kavandatav korruselisus	1-4



- TINGMÄRGID
- KRUNDIPIIR
 - NAABERKINNISTUTE PIIRID
 - LUBATUD EHITUSALA
 - OLEMASOLEV SÄILITATAV HOONE
 - HOONED NAABERKINNISTUTEL
 - PERSPEKTIIVSE HOONE VÕIMALIK ASUKOHT
 - PARKIMINE
 - ASFALTKATEND
 - OLEMASOLEV HALJASTUS

TEHNILISED NÄITAJAD:

Katastrirüksuse tunnus: 78404:406:6910
Sihtotstarve: Tootmismaa 100%
Krundi suurus: 11457,0 m²
sh metsamaa: 122 m² (1%)

Olemasolevate lamutatavate hoonete ehitisealused pinnad:

1	Laohoon (pos.4)	1421,0 m²
2	Töökoda, laohoon (pos.5A)	560,0 m²

Olemasolevate säilitatavate hoonete ehitisealused pinnad:

3	Töökoda (pos.7)	307,0 m²
4	Töökoda (pos.8)	506,0 m²
5	Soojussõlm (pos.8A)	53,0 m²
6	Töökoda (andmed puuduvad EHR-s)	188,0 m²
KOKKU:		1054 m²

Kavandatava hoon ehitisealune pind 2800 m²

KOKKU EHITISEALUNE PIND KINNISTUL: 3854 m²

Korruisus: 1-4
Kõrgus keskmisest maapinnast 15 m

PARKIMINE:

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna Linnavolikogu 29.07.2025 korralduse nr 723 "Tallinna parkimismäärustiku kinnitamine" lisa. Arvutus on esitatud seletuskirjas.

Krundi saab paigutada 112 parkimiskohta. Parkimismäärustiku vastavalt arvutusele on 1 parkimiskoht 70 brutopinna ruutmeetri. Vastavalt parkimiskohtade võimalikule arvule saab krundile kavandada:

112*70 = 7840 m² brutopinda.

TEHNILISTE NÄITAJATE VÕRDLUSTABEL			
	OLEMASOLEV	KAVANDATAV	ÜLDPLANEERING
Ehitisealune pind	3035 m²	3854 m²	-
Kõrgus	15 m	15 m	max 15 m
Korruisus	1-2	1-4	max 4
Haljastuse %	5 %	5 %	+

*Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on 15%-st palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.

Väljaandja: Fr. R. Faehimanni 4-4, Tallinn info@hyperruum.com 12302491 Litsents: 156252	Kontaktisik: Meelis Vanker meelis@hyperruum.com +372 53 4141 84	
Tellij: Vintelle OÜ	Objekti aadress: Tähetorni 21K, Tallinn	
Autor: Meelis Vanker	Projekteerija: Meelis Vanker	
Objekt: Tootmis- ja büroohoone Tähetorni 21K	Töö nr: 2501	
Stadium: PT	Mõõtkava: 1 : 500	Lehe formaat: A2 (594 x 420)
Joonise nr: A002	Version: v02	Väljaandmise kuupäev: 2025-08-13
Joonise nimetus: Asendiskeem. Kavandatav		



Väljaandja:		Kontaktisik:	
Fr. R. Faehlmanni 4-4, Tallinn		Meelis Vanker	
info@hyperruum.com		meelis@hyperruum.com	
12302491		+372 53 4141 84	
Litsents: 156252			
Tellija:		Objekti aadress:	
Vintselle OÜ		Täheterni 21K, Tallinn	
Autor:		Projekteerija:	
Meelis Vanker		Meelis Vanker	
Objekt:		Töö nr:	
Tootmis- ja büroohoone Täheterni 21K		2501	
Staadium:		Lehe formaat:	
PT		A3 (420 x 297)	
Mõõtkava:			
1 : 1			
Joonise nr:		Versioon:	
A003		v02	
Joonise nimetus:		Väljaandmise kuupäev:	
Visuaalid		2025-08-13	



Väljaandja:		Kontaktisik:	
Fr. R. Faehlmanni 4-4, Tallinn		Meelis Vanker	
info@hyperruum.com		meelis@hyperruum.com	
12302491		+372 53 4141 84	
Litsents: 156252			
Tellija:		Objekti aadress:	
Vintsele OÜ		Tähetorni 21K, Tallinn	
Autor:		Projekteerija:	
Meelis Vanker		Meelis Vanker	
Objekt:		Töö nr:	
Tootmis- ja büroohoone Tähetorni 21K		2501	
Staadium:		Lehe formaat:	
PT		A3 (420 x 297)	
Mõõtkava:			
1 : 1			
Joonise nr:		Versioon:	
A004		v02	
Joonise nimetus:		Väljaandmise kuupäev:	
Visuaalid		2025-08-13	



Väljaandja:		Kontaktisik:	
Fr. R. Faehlmanni 4-4, Tallinn		Meelis Vanker	
info@hyperruum.com		meelis@hyperruum.com	
12302491		+372 53 4141 84	
Litsents: 156252			
Tellija:		Objekti aadress:	
Vintsele OÜ		Tähetorni 21K, Tallinn	
Autor:		Projekteerija:	
Meelis Vanker		Meelis Vanker	
Objekt:		Töö nr:	
Tootmis- ja büroohoone Tähetorni 21K		2501	
Stadium:		Lehe formaat:	
PT		A3 (420 x 297)	
Mõõtkava:			
1 : 1			
Joonise nr:		Versioon:	
A004		v02	
Joonise nimetus:		Väljaandmise kuupäev:	
Visuaalid		2025-08-13	



Väljaandja:		Kontaktisik:	
Fr. R. Faehlmanni 4-4, Tallinn		Meelis Vanker	
info@hyperruum.com		meelis@hyperruum.com	
12302491		+372 53 4141 84	
Litsents: 156252			
Tellijä:		Objekti aadress:	
Vintselle OÜ		Tähetorni 21K, Tallinn	
Autor:		Projekteerija:	
Meelis Vanker		Meelis Vanker	
Objekt:		Töö nr:	
Tootmis- ja büroohoone Tähetorni 21K		2501	
Staadium:		Lehe formaat:	
PT		A3 (420 x 297)	
Joonise nr:		Versioon: Väljaandmise kuupäev:	
A005		v02 2025-08-13	
Joonise nimetus:			
Visuaalid			