

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 05.04.2016 koosoleku protokoll nr 323
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametis 24.03.2016 toimunud nõupidamise protokoll
- 3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 15.06.2015 kiri algatamisettepanekust nr 3-2/1829-1
- 4 Detailplaneeringu algatamise taotlus, 10.04.2015

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2.1 LINNAEHTUSLIK SITUATSIION JA SELLE ANALÜÜS	1
2.2 MAAOMAND	2
2.3 TEHNOVARUSTUS	2
2.4 KITSENDUSED	2
3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2

III LISAD

- 1 Planeeringulahenduse illustatsioonid ja arhitekti seletuskiri (Hanno Grossschmidt, Osühing HG ARHITEKTUUR, 2016)
- 2 Muinsuskaitse eritingimused Tallinnas, Järve 34a/A.H.Tammsaare tee 25 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (Liivi Künnapu, 2016)

IV JOONISED

- | | |
|-------------------------------|----------|
| 1 Asukohaskeem | DP-1 |
| 2 Algatamisettepanek | DP-2 |
| 3 Tugiplaan | LISA 8.2 |
| 4 Ruumilise keskkonna analüüs | LISA 9.2 |

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Kristiine linnaosas asuvale Järve tn 34a kinnistule täiendav ehitusõigus kuni 10 maapealse ja kuni 1 maa-aluse korrusega ärihoone ja kuni 5 maapealse korrusega parkimismaja ehitamiseks, krundi idapiiril olev kahekordne hoone ning alajaam on võimalik kas säilitada, rekonstrueerida või asendada uue kuni 2+1 maapealse korrusega hoonega, mis on võimalik ühendusgalerii abil ühendada kavandatava parkimismajaga.

Olemasolev kultuurimälestiseks tunnistatud 3 maapealse korrusega hoone on ette nähtud säilitada.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Maa-ala asub Kristiine linnaosas, A. H Tammsaare tee ääres. Praegu asub kinnistul kolm hoonet - 3korruseline büroohoone (ehitismälestis, registri nr 8655 - Tondi sõjaväelinnaku staabihoone Tammsaare tee 25, 1915-1916; kaitsevööndiks on krunt), 2korruseline ESS Tallinna haldushoone ning alajaam. 19.12.2003 on väljastatud ehitusluba nr 1580 kinnistule sularahakeskuse ehitamiseks, kuid seda hoonet ei ole krundile ehitatud.

2.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIION JA SELLE ANALÜÜS

Tallinna Linnavolikogu 23.03.2000 otsusega nr 102 on kehtestatud Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering. Detailplaneeringu kohaselt on Järve tn 34a kinnistule kavandatud ehitusõigus kuni seitsme (sh 1 olemasolev mälestis) kuni 4 korrusega hoone ehitamiseks. Kasutusotstarbeks on kavandatud 100% äriostarvet. Juurdepääs kinnistule on kavandatud Järve tänavalt.

Naaberkinnistul (A. H. Tammsaare tee 47) asub 9 maapealse korrusega Tammsaare ärikeskus ja 3 maapealse korrusega parkimismaja.

Tallinna üldplaneeringu kohaselt asub taotletav ala ettevõtluse segahoonestusalal (alal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi) ja magistraaltänavate äri-vööndis (tsooni võib rajada põhiliselt kaubandus-teenindusettevõteteid), mis vastab kavandatavale tegevusele.

Koostatava Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi asub taotletav ala segahoonestusalal (alale võib kavandada elamuid, nende naabrusse sobivad äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid. Olemasolevate korterelamute kvartalite üldkasutatavaid hoovialasid ei ole ette nähtud hoonestada) ja A.H Tammsaare tänava äärne ala ka magistraaltänavate äärses äri-vööndis (alale võib kavandada põhiliselt ärifunktsioonilisi hooneid nagu kaubandus-, teenindus-, toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Põhjendatud juhtudel võib kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning

rakendatakse ehituslikke meetmeid hoonetes magistraaltänavast tuleneva müra mõju leevendamiseks. A. H. Tammsaare tee lõunakülje - Rahumäe teest idas - suurim hoonestuskõrgus määratakse lähipiirkonnale iseloomulikust suurimast hoonestuskõrgusest lähtuvalt), mis vastab kavandatavale tegevusele.

2.2 MAAOMAND

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosia nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Järve tn 34a	13130	80201	78407:702:0150	Ärimaa	OÜ ESS Kinnisvara

2.3 TEHNOVARUSTUS

Krunt on tehnovõrkudega varustatud.

2.4 KITSENDUSED

Järve tn 34a kinnistu kasutamine on kitsendatud järgmiselt:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Eesti Telekom (registrikood 10234957) kasuks. Tasuta ja tähtjatu isiklik kasutusõigus vastavalt 07.08.2002.a. ja 30.10.2003.a. sõlmitud lepingutele ning nimetatud lepingute lisaks olevatele plaanidele.
- Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Tallinna linn. Kultuurimälestiseks tunnustamise õiguslikuks aluseks on "Kultuurimälestiseks tunnustamine" kultuuriministri 18.08.1997 määrus nr 50 (RTL 1997, 165/166, 930).

3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Kavandatud on kuni 3 uut hoonet - kuni 10 maapealse ja kuni 1 maa-aluse korrusega (uushoonestuse võib kavandada maksimaalselt naaberkiinnistu hoone, st Tammsaare ärikeskuse absoluutkõrguses) ärihoone, kuni 5 maapealse korrusega (14 m maapinnast) parkimismaja, krundi idapiiril olev kahekordne hoone ning alajaam on võimalik kas säilitada, rekonstrueerida või asendada uue kuni 2+1 maapealse korrusega (12 m maapinnast) hoonega, mis on võimalik ühendusgalerii abil ühendada kavandatava parkimismajaga. Olemasolev kultuurimälestiseks tunnustatud hoone on ette nähtud säilitada.

Hoonealune pind (maapealne) - olemasolev ja planeeritavad kokku ca 3950 m², sh olemasolev mälestiseks tunnustatud hoone 1325 m², parkimismaja ca 900 m²,

säilitatav/rekonstrueeritav/asendatav hoone + alajaam ca 360 m² ja 10korruseline hoone ca 1310 m².

Suletud brutopind (maapealne) - olemasolev ja planeeritavad kokku ca 19 200 m², sh olemasolev mälestiseks tunnistatud hoone 3732 m², parkimismaja ca 4500 m², säilitatav/rekonstrueeritav/asendatav hoone+ alajaam ca 972 m² ja 10korruseline hoone ca 10 000 m².

Kavandatav 10 maapealse korrusega hoone on absoluutkõrguselt sama kõrge kui naaberkinnistul (A. H. Tammsaare tee 47) asuv Tammsaare ärikeskus ja kavandatava parkimismaja kõrgus on sama naaberkinnistul asuva parkimismaja kõrgusega.

Hoone maht on kujundatud lähtuvalt olemasolevast linnaehituslikust situatsioonist ja püüdes lahendada olemasolevat staabihoone ja Tammsaare Ärimaja vahelist mastaabikonflikti. Hoone on lahendatud astmeliselt, et tekiks sujuv üleminek erineva kõrgusega hoonestuse vahel, vt ka arhitekti seletuskiri lisades.