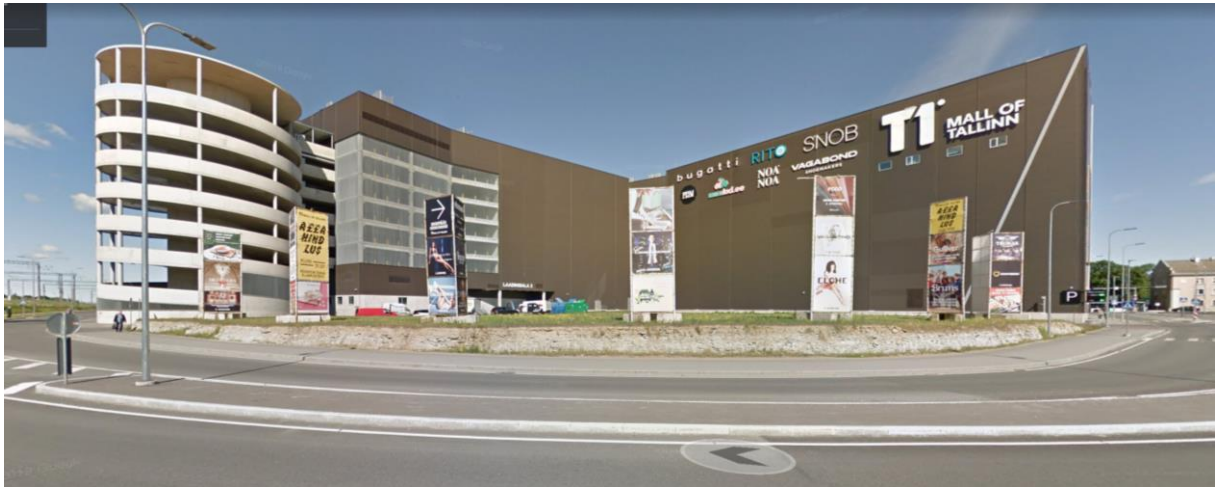


Vabaduse väljak 7  
15198 Tallinn



## Projekteerimistingimuste väljastamisest Ülemiste 5 hoone projekteerimiseks.

Soovime projekteerida Ülemiste 5 kinnistule uue ärihoone. Alal on Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatud „PETERBURI TEE, TARTU MNT. JA ÜLEMISTE TEE VAHELISE ALA DETAILPLANEERING“, koostatud aastal 1998; edaspidi „Detailplaneering“.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 5 aasta ja selle järel on ilmnenud uusi olulisi asjaolusid ja muutusi planeeringualal mistõttu ei ole võimalik planeeringut täielikult ellu viia ilma täpsustusteta. Detailplaneeringus kavandatud ruumiline lahendus Ülemiste 5 kinnistu osas on aegunud muuhulgas all viidatud ajaoludel:

1. Planeeringu kehtestamisest on möödunud ca 22 aastat,
2. Peterburi tee 2 kinnistule on rajatud kaubandushoone /T-1 Mall of Tallinn/. Kaubandushoone ja seonduvate tänavate linnaehituslik lahendus erineb detailplaneeringus kavandatud.
3. Rail Baltic Estonia OÜ kavandab koostöös Tallinna linna ja maaomanikega Ülemiste raudteejaama uut lahendust Rail Baltica ühisterminali kompleksiks. Ühisterminali rajamiseks on suur avalik huvi. Ühisterminal paikneb osaliselt ülalviidatud detailplaneeringu alal. Rail Baltica ühisterminali lahendus on arhitektuurikonkursi tulemusena kavandatud linnaehituslikult teistsugune kui detailplaneeringus määratud maakasutus ja selle lahendus ei võimalda Ülemiste 5 detailplaneeringu lahendust ellu viia ilma kinnistu liikluskorraldust muutmata.

...mistõttu soovime Ülemiste tee 5 hoone projekteerimiseks projekteerimistingimuste väljastamist täpsustamiseks detailplaneeringut.

## Linnaplaneeringulisest ja arhitektuursest lahendusest

Kinnistu lääneosa põhja ja läänekülg on blokeeritud Peterburi tee 2 kaubanduskeskuse seinaga kõrgusega 35 m ja parkimishoonega. Kaubandushoone pääsud ei avane tulevase Ühisterminali suunas. Kinnistu omanik kavandas varasemalt kaubanduskeskust laiendada ka Ülemiste 5 kinnistule kuid seoses oluliste linnaplaneeringuliste arengutega lähialal ei soovi omanik enam kaubanduskeskust varem planeeritu kohaselt laiendada. Kinnistu omaniku

soov on rajada Ülemiste 5 kinnistule Ühisterminali väljakuga koostööv hoone mis rikastaks linnaruumi funktsionaalselt ja oleks sidus tänavaruumiga. Sealjuures ei välistata võimalust, et kavandatav hoone oleks vajadusel ühendatav olemasoleva kaubanduskeskusega galerii kaudu.

Pakutud arhitektuurse lahendi eesmärk on hoonestada kinnistu viisil, et Ülemiste tee ning Peterburi maantee vaheline ala oleks linnaehituslikult terviklik ning hoonestus suhtetuks otseselt linna tänavaruumiga ja seda eelkõige Ühisterminali suunas.

Seetõttu oleme kavandanud tänaseks juba rajatud Ülemiste tee ja trammitee ning Kaubandushoone T1 vahelise ala tervikuna hoonestusalaks millele rajatav hoone elimineeriks kaubanduskeskuse linnaehitusliku lõpetamatuse ning vastandina kaubanduskeskuse suuremõõtmelisele monotoonsusele oleks mahuliselt liigendatud. Hoone mahulise liigendamise eesmärgiks on markeerida kvartali kagunurka ja lahendada Ühisterminali väljaku läänekülg jalakäijasoobruktult. Kuna Detailplaneering ei määratle hoonestusalale kinnistul olulisi linnaehituslikke kitsendusi (vähesed kitsendused tulenevad aastal 1998 kavandatud ja tänaseks aegunud infrastruktuuri lahenduste kaitsest) on detailplaneeringus kogu kinnistu jäetud võimalikuks hoonestusalaks. Arvestades Ülemiste tee täna asukohta ning asjaolu, et kinnistu idaosa peaks jääma Ühisterminali lahenduses väljakualaks on pakutud lahenduse kohaselt hoone rajamine kinnistu lääneosasse ainus lahend kinnistu detailplaneeringu kohase hoonestuse rajamiseks.

Kavandatav hoone on planeeritud peamiselt kasutusele võtta büroohonena (MKM Määruse nr 51 alusel kood 12200) ja/või majutushoonena (kood 12100); hoone esimest ja teist korrust on planeeritud võimalusel ja vajadusel kasutada ka teenindus-kaubandus funktsioonid (kohvik, pood – kood 12130, 12300). Maa-alused korrused ja osa maapealsest hoone mahust on plaanis võtta kasutusele garaažina – kood 12430. Täpne funktsioon määratakse projekteerimise etapis.

Suletud brutopinda Detailplaneeringu teksti osas ja Põhijoonisel määratud ei ole. Detailplaneeringu hoonestusplaani ja parkimisarvutuse kohaselt on kinnistule, maa peale ette nähtud 18500 bruto m<sup>2</sup> hoone, millele lisandub detailplaneeringus määratu kohaselt 250 kohalise kahekorruselise parkimise hoone ehitusõigus. Tsitaat detailplaneeringu hoonestusplaani eksplikatsioonist: „PLANEERITAV 4.-11. KOR. ÄRI- JA BÜROOHOONE (BRUTOPINDA 18 500 M2 + 250 AUTOKOHTA KAHEL KORRUSEL), ÜLEMISTE TEE 5“

- A. Käesoleva taotluse raames ei ületata ülal viidatud hoonestuse näitajaid brutopinna ja parkimishoone mahu osas.
- B. Kavandatud hoones on maapealset brutopinda 18 500 m2 millele lisandub kahel maapealset korrusel paiknev hoonega integreeritud parkimishoone parkimiskohtade arvuga ca. 144 kohta. Detailplaneeringus toodud 250 kohalise kahekorruselise parkimishoone rajamine järelejäädud hoonestusalale oleks liialt koormav hoone esimese korruse funktsioonidele millised peaksid olema otse tänavale avatud ja kohased Ühisterminali väljakuga - seetõttu soovime maapealse parkimishoone suurust osaliselt vähendada.
- C. Kuna 1998 aastal koostatud detailplaneering ei piira maa-aluste korruste ehitamist soovime rajada hoone alla keldrikorruse milline võetaks peamiselt kasutusele detailplaneeringus määratud ülejääva parkimise mahutamiseks.

Detailplaneeringu põhijoonisel on välja toodud kinnistu täisehituseks 40 % krundi pinnast. Ehitisealust pinda detailplaneeringus välja toodud ei ole. Kinnistu pind on 9728 m2 ning 40% sellest moodustab 3891 m2 mida pakutud lahendus ei ületata. Kavandatava hoone ehitisealune pind on väiksem kui 3891 m2



Detailplaneeringu põhijoonisel on toodud välja hoone maksimaalne korruselisus. Hoone maksimaalne korruselisus on XI korrust mida pakutud lahendus ei ületa. Pakutud on 11 maapealse korrusega hoone.

Detailplaneeringus on välja toodud hoonete maksimaalne kõrgus merepinnast, milline peab olema +80.00m, mida pakutud lahendus ei ületa.

Haljastuse protsenti ei ole detailplaneeringus eraldi välja toodud. Näeksime võimalust haljastuse lahendamiseks Ühisterminali põhjaväljakul juhul kui lahendus seda soosib.

Kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa mida ei soovita muuta.

Ehitusseadustiku § 27 lubab väljastada projekteerimistingimusi detailplaneeringu olemasolul kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Kavandatav tegevus vastab üldplaneeringus määratud tingimustele, ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga, ning arvestab väljakujunenud keskkonda.

Palume Teil kaaluda soovitud muudatuste tegemiseks projekteerimistingimuste väljastamist Ehitusseadustiku § 27 alusel. Soovime täpsustada järgnevaid näitajaid detailplaneeringus vastavalt Ehitusseadustiku § 27 lg 4:

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 täpsustatav näitaja	Taotletav	Selgitus
1) kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;	Jah. Büroo/majutus/kaubandus/ teenindus, garaaž	Ärimaa sihtotstarvet ei muudeta.  Eesmärk on rajada hoone milles paikneksid peamiselt äripinnad (büroopinnad ja/või hotell) ja vähesel määral esimesel korrusel teenindus/kaubanduspinnad). Samuti paikneks kinnistul detailplaneeringu kohane parkimishoone osa.  Eesmärk on mitte piiritleda büroopinna osakaalu detailplaneeringu põhijoonisel määratud 40%ga.
2) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;	Ei.	Detailplaneering ei määra hoonestusala, st hoonestusala on vaba.



3) kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest;	Jah.	Hoone kõrguseks jääb 11 maapealset korrust + 1 maa alune korrus.  Hoone eskiisis on kajastatud hoone kõrgus ca 40.5m REL = 80m ABS. <u>Võimalusel</u> kajastada projekteerimistingimustes võimalus maapealse hoone osa kõrguse muutuseks 10% võrra (40,5m + 10% =44,55m mis oleks ABS 84,05) mille <u>tingimuseks on kokkulepe Lennuametiga.</u> Kõrguse muutus võimaldaks sama korruste arvuga paindlikumalt projekteerida hoone korruskõrgused ning vajaminevad tarindused.
4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;	Ei.	Hoone arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ei ole detailplaneeringus määratud.
5) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta;	Ei.	
6) ehitusuuringu tegemise vajadust;	Ei.	
7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;	Jah. Vastavalt asendiplaanile.	Vajalik seonduvalt Ühisterminali, kaubanduskeskuse ja Ülemiste tee teistsuguse lahendiga.
8) planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.	Ei.	Ei kavandata ehituslikku kompleksi.

Muus osas me muudatusi ei soovi ja detailplaneering jääks kehtima. Palume väljastada projekteerimistingimused Ülemiste tee 5 kinnistule eskiisi alusel hoone projekteerimiseks arvestades kavandatud muudatusettepanekuid.

**Indrek Tiigi**  
Volitatud arhitekt



Lisa 1: Võrdlustabel

Lisa 2: ÜLEMISTE TEE 5 ÄRIHOONE ESKIIS, Allianss Arhitektid OÜ töö nr 2008,  
23.10.2020



## LISA 1

## Võrdlustabel

	Detailplaneering	Projekt	Selgitus
Kinnistu pind	9758m <sup>2</sup>	9728m <sup>2</sup>	Vastavalt Maaameti andmetele
Kinnistu sihtotstarve	100% ärimaa	100% ärimaa	
Ehitise alune pind	Ei ole määratud. Määratud on täisehitus 40%. selle kohaselt 9728m <sup>2</sup> * 0,4 = 3891m <sup>2</sup>	3834 m <sup>2</sup>	Võib piiritleda detailplaneeringus määratud täisehitusprotsendi kohase väärtusega.
Brutopind kokku	Ei ole määratud	ca. 24 500 (sisaldab parkimishoone osa)	
- sh. maapealne ärihoone osa	sh.18 500m <sup>2</sup>	18 500 m <sup>2</sup>	
- sh. maa pealne parkimishoone osa	sh. 250 kohta	ca. 144 kohta (ca. 6000 m <sup>2</sup> )	
Maa alune brutopind	Ei ole käsitletud	ca. 3834 m <sup>2</sup>	
Hoone kõrgus	80m ABS	80m ABS	
Hoone korruselisus	11 k	11 k maa pealne + 1 korrus maa all.	Detailplaneeringu korruselisus tähistab maa pealsete korruste arvu.
Hoonete arv kinnistul	1	1	
Parkimiskohtade arv	250	250	

