

**OTSUS**

[kuupäev] nr [number]

**Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas**

[Planeerimisseaduse](#) § 139 lg 1 ja § 142 lg 1 p 1, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 33 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 2, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 32 lg-ga 3, arvestades otsuse lisas toodud ning järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (edaspidi ka detailplaneering) planeeritud ala asub Kesklinnas Ülemistejärve asumis, Järvevana tee ja Ülemiste järve vahelisel alal. Juurdepääs alale on Järvevana teelt;

- planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane juhtotstarve on eriotstarbeline ala, mis on suuremate tehnilise infrastruktuuri ehitiste ala. Juhtotstarve on määratud veepuhastusjaama läheduse tõttu. Detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna üldplaneeringu kohane eriotstarbelise ala juhtotstarve planeeritud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks. Ettevõtluse segahoonestusalal võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Kavandatud muudatus on piirkonda sobiv ning mitmekesistab linnaruumi. Planeeritud alal asub praegugi ettevõtte, millel ei ole veepuhastusjaamaga seost. Planeeritud ala jääb väljapoole Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala. Üldplaneeringukohane Järvevana tee äärne rohekoridor jääb toimiv ja see on ühendatud Ülemiste järve ümbruse metsaga. Üldplaneeringus määratud juhtotstarbe muutmine detailplaneeringus käsitletud ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks ei too kaasa rohealaks määratud ala vähendamist, vaid võimaldab alale ehitada elamute naabrusesse sobivama otstarbega hooneid, kui seda on suuremad tehnilise infrastruktuuri ehitised ja on ka kooskõlas Järvevana tee 5 ja Järvevana tee 5a tegeliku sihtotstarbega;

- hoonestusala uute hooneosade ehitamiseks on määratud valdavalt haljastusest vabale alale, et linnaruumi kvaliteedi huvides säilitada võimalikult palju kõrghaljastust;

-detailplaneeringus on määratud olulisemad arhitektuurinõuded, mis tagavad kavandatud hoone sobivuse ümbritsevasse keskkonda;

- kliimarisikide mõju leevendamiseks ja linnaruumi kvaliteedi huvides on planeeritud parkimismajale ette nähtud rajada katusehaljastus;

- Järvevana tee äärde on jäetud rohekoridor seal oleva kõrghaljastusega. Rohekoridorist on ette nähtud likvideerida kolm puud, mis kasvavad olemasoleva veetorstiku kaitsevööndis. Tegemist on suuremat piirkonda teenindava torustikuga ja puud on vaja likvideerida avariiohu vältimiseks ning torustiku töökindluse tagamiseks. Samas on rohekoridori ette nähtud istutada uusi puid;

- detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamustest lähtuvalt on planeeringusse sisse viidud muudatused ja täiendatud on nõudeid ehitusprojektide koostamiseks;

- Rahandusministeerium on andnud detailplaneeringule heakskiidu.

1. Kehtestada Kesklinnas asuva 1,14 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Järvevana tee 5 kinnistu, Järvevana tee 5a kinnistu ja lähiala detailplaneering, RUUM JA MAASIK OÜ töö nr 02/15. Detailplaneering on koostatud eesmärgil:

1.1 kavandada kinnistute piiride muutmise teel üks ärimaa sihtotstarbega, üks tootmismaa sihtotstarbega, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt;

1.2 määrata ehitusõigus:

1.2.1 ärimaa sihtotstarbega krundil oleva 6-korruselise ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 40 m kõrguse kuni 12 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega osaga ning 3 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega parkimismajaga;

1.2.2 tootmismaa sihtotstarbega krundile 1-korruselise alajaama ehitamiseks;

1.2.3 üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile haljasala tarbeks;

1.2.4 transpordimaa sihtotstarbega krundile teede rajamiseks ja korrastamiseks.

2. Detailplaneeringuga muudetakse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringu](#) kohane maakasutuse juhtotstarve eriotstarbeline ala planeeritava ala ulatuses ettevõtluse segahoonestusalaks.

3. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate sõidu- ja kergliiklusteede, tänavavalgustuse ja üldkasutatava haljastuse valmis ehitamine tagatakse vastavalt Tallinna linna ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel 13. märtsil 2020 sõlmitud lepingule nr TKA432.

4. Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole otsuse punktis 3 nimetatud halduslepingus määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.