



2. Detailplaneeringu positsioonide 1 ja 3 kohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 7. augustil 2008 sõlmitud lepingule nr 2-6/191.

3. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Edgar Savisaar
Linnapea

	Tallinna Linnavalitsuse 24. septembri 2008
	korralduse nr 1568
	LIS
<b>Seletuskiri</b>	
Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu	
"Hallivanemehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas" juurde	

**Korraldusega kehtestatakse Hallivanemehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille alusel liidetakse Kesklinnas 1,1 ha suurusel maa alal asuvad Hallivanemehe tn 4 ja 4a elamumaa kinnistud ärimaa krundiks ja jagatakse Pärnu mnt 150 transpordimaa krunt kaheks krundiks, millest Hallivanemehe tänava korrastamiseks planeeritud krundi sihtotstarbeks jääb transpordimaa ja teise krundi sihtotstarbeks on määratud ärimaa. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus moodustatavale ärimaa krundile kuni 9-korruselise äri- ja büroohoone ning Pärnu mnt 150 krundile**

**müügikioski ja kuni 4 maa-aluse korrusega parkla või maa-pealse parkla ehitamiseks.**

## **HALDUSAKTI PÕHJENDUSED**

### **1. Olemasolev olukord**

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas Pärnu maantee lähedal, Hallivanemehe tänava ääres.

Planeeritav maa-ala hõlmab nelja kinnistut: elamumaa sihtotstarbega Hallivanemehe tn 4 ja 4a kinnistut, transpordimaa sihtotstarbega Pärnu mnt 150 kinnistut ja osa kinnistust Pärnu mnt lõik Kohila tn ja Järvevana tee vahel. Lisaks jääb planeeritavale maa-alale Pärnu mnt 148 kinnistust lääne poole jääv jätkuvalt riigi omandis olev maa. Hallivanemehe tn 4 ja 4a kinnistud kuuluvad Osaihingule Age Vara, Pärnu mnt 150 kinnistu kuulub Tallinna linnale.

Elamumaa sihtotstarbega Hallivanemehe tn 4 ja 4a kinnistutel paikneb mõlemal üks hoone. Hallivanemehe tn 4 kinnistul paiknev hoone on algselt ehitatud arhitekt K. Winckleri 1901. aastal koostatud korterelamu projekti järgi. Ajal, mil valdavalt ehitati puitelamuid, on Hallivanemehe tn 4 hoone erandlikult ehitatud siledaks tahutud paekivist. Hallivanemehe tn 4a funktsionalistliku ilmega elamu on ehitatud perioodil 1920. aastate lõpp – 1930. aastate algus. Transpordimaa sihtotstarbega Pärnu mnt 150 kinnistust osa on Hallivanemehe tänav ning osa kasutatakse parklana. Pärnu mnt 150 krundil on praegu ~70 parkimiskohta.

Haljastus planeeritaval maa-alal on suhteliselt vana. Palju on elujõulisi ja heas seisukorras puid. Enamus puudest on kas vahtrad või hobukastanid. Planeeritaval maa-alal kasvab 13 puud (1 I väärtusklassi puu, 1 II väärtusklassi puu, 8 III väärtusklassi puud ja 3 IV väärtusklassi puud).

### **2. Kontaktvööndi analüüs**

Planeeritava ala naaberkinnistul, Pärnu mnt 148, asub ABB Aktsiaseltsi kontorihoone ning teisel pool endine tootmiskombinaat ARS. Planeeritava maa-ala naabruses on nii hiljuti valminud, kui praegu ehitatavaid hooneid ning mitmete kruntide kohta koostatakse detailplaneeringuid. Planeeringuala kontaktvööndis, planeeritavast alast kirdes, asub kvartal, mis jääb Kitseküla kõrghoonete piirkonda. Nimetatud alale on kavandatud kuni 16-korruseline hoone ning piirkonna lubatud hoonestustihedus on 3,9.

Piirkond on kiiresti arenev ning vanad amortiseerunud hooned mõjuvad visuaalset häirivatena. Ala hoonestustiheduse suurendamine on vastuvõetav, sest maa-alal on hea ühendus linna teiste piirkondadega.

Samuti on alal hästi korraldatud ühistransport - planeeritava ala vahetus läheduses asuvad nii bussi- kui ka trammipeatused, kaugel ei ole ka linnalähirongide peatus.

### **3. Tallinna üldplaneering, vastuvõetud teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” ja koostamisel olev teemaplaneering „Tallinna rohealad”**

Tallinna üldplaneeringus on antud planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud ettevõtluse segahoonestusala, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, v.a ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine. Samuti on tegemist osaga Tallinna üldplaneeringu kohasest magistraaltänavate ärivööndist, kuhu võib rajada põhiliselt kaubandus-teenidusettevõtteid. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tallinna Linnavolikogu 17. aprilli 2008 otsusega nr 69 vastuvõetud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” kohaselt on planeeritav maa-ala määratud (Pärnu maantee viadukti ja A. H. Tammsaare tee // Järvevana tee vaheline Pärnu maantee lõik) magistraaltänavaks äärseks tihendatavaks alaks. Detailplaneering vastab teemaplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud koostamisel olevas Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringus „Tallinna rohealad” määratud. Teemaplaneeringus on planeeritava ala välisruumi tüpoloogias määratud kohaliku rohevõrgustikuga muu ala, millel peab olema haljastust 20%.

### **4. Kehtiv detailplaneering**

Planeeritava maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

### **5. Detailplaneeringus kavandatu**

Detailplaneeringus on ette nähtud liita Hallivanemehe tn 4 ja 4a elamumaa kinnistud ja moodustada ca 2200 m<sup>2</sup> suurune ärimaa sihtotstarbega krunt (positsioon 1, aadressiettepanekuga Hallivanemehe tn 4). Moodustavale krundile on määratud ehitusõigus kuni 32 meetri kõrguse ja 9-korruselise äri- ja büroohoone rajamiseks. Hoonele on kavandatud 2 maa-alust korrust. Hallivanemehe tänava äärse hoonestuse kõrguse määramisel lähtuti läheduses asuva kõrgeima hoone, Pärnu mnt 142, kõrgusest. Piirkonnale ei ole tüüpiline ühtlase kõrgusega tänaväärne hoonestus, mille tõttu ka kõrgemad hooned on linnaehituslikult sobivad. Planeeritud hoone suurus, lihtne kuju, kõrgus ja välisviimistlusele esitatud nõuded tagavad hoone sobivuse lähialal asuvate hoonetega. Krundi positsioon 1 hoonestustihedus on 3,1. Kavandatav hoonestustihedus on

sarnane lähialal asuvate kruntide kohta koostatavates detailplaneeringutes kavandatuduga.

Transpordimaa sihtotstarbega Pärnu mnt 150 kinnistu on planeeritud jagada kaheks krundiks.

Moodustatavale krundile positsioon 2 ja Hallivanemehe tänava ning Pärnu maantee alla on ette nähtud kuni 4 maa-aluse korrusega parkla (~ 400 parkimiskohta) ehitamine, mille peale rajatakse haljasala ning 1-korruselise toitlustusasutus või väike kauplus - variant A. Variandi B kohaselt võib krundile rajada üksnes maapealse parkla ja 1-korruselise äripinna. Varianti B rakendatakse juhul kui maa-aluse parkla ehitamine osutub hoone tehnilise ja ehitusaegse liikluskorralduse keerukuse tõttu liialt kalliks. Positsioon 2 (Pärnu nnt 150) maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 100% ulatuses ärimaa.

Transpordimaa sihtotstarbega krunt positsioon 3 moodustatakse Hallivanemehe tänava teenindusmaaks.

Tänav on planeeritud korrastada. Hallivanemehe tänavalt on pääs mitme lähialal asuva ettevõtte territooriumile. Jalakäijate turvalisuse suurendamiseks on Hallivanemehe tänava äärde kavandatud Pärnu maantee äärse kõnniteega ühendatud kõnnitee. Autoliiklusele ja jalakäijatele mõeldud alad muutuvad olevaga võrreldes tunduvalt selgemalt eraldatuks.

Juurdepääs planeeritavale maa-alale toimub Pärnu maanteelt läbi transpordimaa sihtotstarbega krundi (positsioon 3). Avalikult kasutatavale parklale on juurdepääs ette nähtud Hallivanemehe tänavalt. Variandi A kohaselt on positsioonile 2, avalikult kasutatavasse parklasse, kavandatud kuni 400 parkimiskohta. Variandi B puhul on võimalik positsioonile 2 rajada 39 parkimiskohta. Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014”, vahevööndi norm. Hallivanemehe tn 4 planeeritava ärihoone teenindamiseks on vaja 68 parkimiskohta, planeeringus on kavandatud 79 parkimiskohta, mis kõik paiknevad Hallivanemehe tn 4 krundil. Detailplaneering vastab „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014”. Kokku on planeeritavale maa-alale kavandatud variandi A puhul 479 parkimiskohta ja variandi B puhul 118 parkimiskohta. Variant A elluviimise korral kasvab piirkonnas liikluskoormus. Vajalikud liikluse ümberkorraldamise meetmed on planeeringus ette nähtud. Selleks on kavandatud Pärnu nt 154 ees olev ristmik ümber ehitada foorjuhitavaks ristmikuks.

Täiendavat madal- ja kõrghaljastust on ette nähtud planeeritavast 9-korruselisest büroohoonest loodesse ja itta. Samuti on ette nähtud variandi A korral madalhaljastust avalikult kasutatava maa-aluse parkla peale. Maa-aluse parkla katusele on planeeritud konteinerites kõrghaljastusega linnapark. Likvideeritakse kokku 8 puud – 5 III väärtusklassi puud ja 3 IV väärtusklassi puud, mis jäävad planeeritud hoone või teerajatiste alla.

Planeeringus on ette nähtud likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 "Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord" tingimustele. Likvideeritavad puude asemele istutatakse 41 puud. Osa puid istutatakse planeeritavale maa-alale ning osa mujale linna.

Prügi kogumine on ette nähtud kooskõlas Jäätmeseaduse ja Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2007 määrusega nr 6 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjaga. Konteinerid on kavandatud hoone sisse, juurdepääsutee äärde, prügiautole juurdepääsetavasse kohta.

Planeeritav maa-ala asub kaugküttepiirkonnas vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”, kuid Aktsiaselts Tallinna Küte on lubanud kasutada antud juhul alternatiivset kütteviisi kui kaugküte ning seetõttu lahendatakse soojavarustus gaasikatlamaja baasil.

Planeeritava 9-korruselise hoone naabruses ei ole elamuid, mis jääksid planeeritava hoone varju ning sellest tulenevalt ei ole olnud vaja käesoleva detailplaneeringu raames insolatsiooni kestuse muutumise analüüsi koostada.

## **6. Avaliku väljapaneku tulemused**

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal detailplaneeringu kohta vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud ning detailplaneeringut ei olnud vaja esitada Planeerimisseaduse § 23 lg 3 punkti 5 kohaselt maavanemale kohustusliku järelevalve teostamiseks.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 9. veebruari 2006 avaldusega Osühing Age Vara esindaja Reimo Metsküll, kes soovis muuta Hallivanemehe tn 4 ja 4a kruntide piire, jagada planeeritav maa-ala kruntideks ning ehitusõiguse määramist kuni 14-korruselise äri- ja elumaja rajamiseks. Detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õigus on 4. juunil 2007 sõlmitud lepinguga nr DP-9/K-07 üle antud Osühingule Age Vara.

Detailplaneering, mille koostamise eesmärk oli liita Hallivanemehe tn 4 ja 4a kinnistud, muuta moodustava krundi sihtotstarve elamumaast ärimaaks ning määrata tekkivale Hallivanemehe tn 4 krundile ehitusõigus

äri- ja büroohoone ehitamiseks ning Pärnu mnt 150 krundi jagamise tulemusena tekkivatele kruntidele ehitusõigus pargi ja kuni 4 maa-aluse korrusega parkla rajamiseks ning Hallivanemehe tänava korrastamiseks, algatati Tallinna Linnavalitsuse 20. juuni 2007 korraldusega nr 1172-k. Teade detailplaneeringu algatamisest ilmus ajalehes Postimees 27. juunil 2007. Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 3. – 4. juulini 2007. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 5. juulil 2007. Teade eskiislahendusega tutvumise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 2. juulil 2007.

Detailplaneeringu koostas K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 20. juuni 2007 korraldusega nr 1172-k ning Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega. Detailplaneeringule on lisatud Riina Pau koostatud planeeritava maa-ala dendroloogiline inventariseerimine; Olev Abneri koostatud arvamus Hallivanemehe tn 4 kinnistul ja lähialal plaanitava ehitustegevuse mõjust puudele ja selle kompenseerimise võimalustest; Kristel Ratasseppa koostatud arvamus Hallivanemehe tn 4 kasvavast mägivahtrast ja aktsiaseltsi ENTEC koostatud Hallivanemehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnaseisundi hinnang.

Tallinna linna ehitismääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud. Tallinna Keskklinna halduskogu, Tallinna Keskklinna Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Põhja-Eesti Päästkeskus ja Elion Ettevõtted Aktsiaselts kooskõlastasid detailplaneeringu omapoolseid tingimusi esitamata.

Tallinna Kommunaalamet märkis, et arvestades antud piirkonna hüdrogeoloogilisi iseärasusi on 4-korruselise maa-aluse parkla rajamine tehniliselt keeruline ning nõuab põhjalikke uuringuid ja tasuvusanalüüsi koostamist. Tallinna Kommunaalamet kooskõlastas Hallivanemehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning märkis, et aktsepteerib parkimishoone väljaehitamiseks arendaja leidmist läbi hoonestusõiguse seadmise konkursi.

Tervisekaitseinspeksiooni Tallinna tervisekaitsetalitus märkis, et nõustub Hallivanemehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusega tingimustel, et hoone ehitamisel rakendatakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid. Vastav nõue ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste lisatingimustega: lammutus-, ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga; ehitusprojektis esitada ehitustööde organiseerimise kava (mehhanismide ja ehitusmaterjalide paigutamine, depressioonilehtri mõju vähendamine, puude tüvede, võrade ja juurte kaitsmine jms). Vastavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Tallinna Maa-amet kooskõlastas detailplaneeringu ettepanekuga näha kehtestamisel ette krundi positsioon 2 ehitusõigus variantidena nii maa-aluse kui maa-pealse parkla ehitamiseks. Ettepanekuga on arvestatud ja positsioon 2 ehitusõigus on esitatud variantidena A ja B.

Aktsiaselts Tallinna Küte kooskõlastas ühendamise kaugküttevõrguga ning märkis, et lubatud on kasutada muud kütteviisi kui kaugküte vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusele nr 19 - soojuskoormus 700 kW, soojatrassi pikkus  $\geq 400$  meetrit ja rajatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem 2 kW.

Aktsiaselts Eesti Gaas kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et Pärnu maanteele ulatuvate tehnovõrkude tööprojektid tuleb kooskõlastada AS-ga EG Võrguteenus.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste märkustega: planeeritavale vee- ja kanalisatsiooni torustikule seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumide koostamiseks taotleda AKTSIASELTSilt TALLINNA VESI tehnilised tingimused. Nõue, taotleda tehnilised tingimused, on detailplaneeringus määratud.

Osaihing Jaotusvõrk kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimustel: tööjoonisteks täpsustada tehnilised tingimused, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, alajaama asukoha kohta sõlmida ruumikasutusleping osaihingu Jaotusvõrk kasuks.

Aktsiaselts KH Energia-Konsult kooskõlastas detailplaneeringu ja märkis, et tööprojekt tuleb kooskõlastada nendega täiendavalt. Vastav nõue on detailplaneeringus määratud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Maa-ametile seoses AKTSIASELTSILE TALLINNA VESI kuuluva d600 mm veetoru planeerimisega jätkuvalt riigi omandis olevale maale. Planeeringu tehnovõrkude koondplaanilt nähtub, et planeeritava veetoru asukoht on valitud lähtuvalt AKTSIASELTSI TALLINNA VESI tehnilistes tingimustes toodule ning uus veetoru on kavandatud planeeritava alani tuua piki Keila Tallinn raudtee 99,7 – 100,7 maaüksuse ja Pärnu maantee 148 kinnistu vahelist reformimata riigimaad ning



sealt edasi mööda joonisele märgitud Hallivanemehe tänavat. Maa-amet märkis, et nõustub uue d600 mm veetoru planeerimisega raudtee ja Pärnu mnt 148 kinnistu vahelisele reformimata riigimaale.

Hallivanemehe tn 4 ja 4a kinnistute omanik Osühing Age Vara on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Detailplaneering, milles on kavandatud liita Keskkinnas 1,1 ha suurusel maa alal asuvad Hallivanemehe tn 4 ja 4a elamumaa kinnistud, määrata moodustatava krundi sihtotstarbeks ärimaa ja ehitusõigus kuni 9-korruselise äri- ja büroohoone ehitamiseks ning on kavandatud jagada Pärnu mnt 150 transpordimaa krunt kaheks krundiks, millest Hallivanemehe tänava korrastamiseks planeeritud krundi sihtotstarbeks jääb transpordimaa ja teise krundi sihtotstarbeks on määratud ärimaa, et ehitada müügikiosk ja kuni 4 maa-aluse korrusega parkla või maa-pealne parkla, võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 18. juuni 2008 korraldusega nr 1127-k. Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 21. juunil 2008.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 14. – 28. juulini 2008. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 1. juulil 2008. Avaliku väljapaneku kestel detailplaneeringu lahenduse kohta ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

7. augustil 2008 sõlmitud lepinguga nr 2-6/191 võttis Osühing Age Vara kohustuse tagada detailplaneeringu positsioonidel 1 ja 3 detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise.

Tallinna linnale kuuluvale krundile positsioon 2 kavandatud parkimishoone väljaehitamiseks korraldatakse hoonestusõiguse seadmise konkurss, mille läbiviimise tingimustes täpsustatakse detailplaneeringu positsiooni 2 kohaste avalikult kasutatavate teede, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise ehituse ning üldkasutatava haljastuse rajamise vajadus ja ulatus.

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 19 lg 2 p 2, lg 3 ja lg 5 alusel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega juhul kui detailplaneeringu koostamise üle ei ole teostatud Planeerimisseaduse kohast maavanema kohustuslikku järelevalvet ning juhul kui planeeringuga ei määrata miljööväärtuslikku hoonestusala.

Eeltoodud kaalutlustel on Hallivanemehe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering esitatud Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks.

Toomas Õispuu
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti
juhataja

Koostajad: Marita Kukk, tel 6404746, Reet Sarv, tel 6404366, Tallinna Linnaplaneerimise Amet,  
04.08.2008

Priit Lello
Linnakantselei õigusdirektor linnasekretäri ülesannetes