

Liimi 4a, Tallinn kinnistu



Lisainformatsioon ja müügi korraldus
Kinnisvarakeskus
Rävala 8, C-513, Tallinn
Tel. (+372) 600 9111



Kinnistu müügipakkumine

Liimi 4a, Tallinn

Kinnistu andmed ja kirjeldus

Maakond	Harjumaa
Linn	Tallinn
Linnaosa	Kristiine
Katastritunnus	78407:701:1991
Registriosa	181980
Aadress	Liimi 4a
Pindala	1629 m ²
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Omanik	OÜ Pluss Invest

Müüdav kinnistu asub Tallinnas, Kristiine linnaosas, Mustamäe tee ning Liimi, Artelli ja Marja tänavate vahelises kvartalis Liimi tänava ääres, tootmis- ja äriotstarbeliste hoonete vahetus naabruses. Kinnistule ligipääs on Mustamäe teelt Liimi tänava kaudu.

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla 29 meetrit. Hoonele planeeritud rajada 2 maa-alust parkla korrust. Esimesele korrusele on planeeritud kauplus ja laopinnad ning teistele korrustele büroopinnad. Planeeritava hoone üheksas korrus on tehniline korrus, mis ei ületa 1/3 põhikorruse pinnast.

Detailplaneering on kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse korraldusega novembris 2007.a.

Ehitusõigus

Ehitusalune pind	Hoone alune pind on 990 m ² , maapealne osa 726 m ²
Suletud brutopind	8030m ² – maa-alune osa 1980 m ² - maapealne osa 6050 m ²
Maksimaalne korruselisus	9/-2
Hoonete arv krundil	1
Hoone maks. kõrgus	29m
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Parkimiskohtade arv	80

Büroohoone, Liimi 4, Tallinn
 Eskiislahenduse Tehnilised näitajad

Korrus	brutopind M ²	netopind M ²	büroo/kaubandus M ²	trepikojad M ²	Fuajee M ²	parkim. kohad
-2	769	720		11		30
-1	769	720		11		30
1	343	260	210	14	36	14
2	706	672	622	14	36	
3	706	672	622	14	36	
4	706	672	622	14	36	
5	706	672	622	14	36	
6	706	672	622	14	36	
7	706	672	622	14	36	
8	706	672	622	14	36	
9 (tehn. korrus)	ca. 200					
Kokku	6823	6404	4564	134	288	74

Ehitusalune pind:

Maapealne 726 m²

Maa-alune 769 m² (max. Lubatud 990)

Detailplaneeringus lubatud maksimaalne maa-alune ehitusalune pind 990 m² võimaldab lisada 30 parkimiskohta (vt. -1. ja -2. korruse plaanid)



Müügikorraldus:

Annika Ole

GSM: 52 02 202

Telefon: 6 009 111

Fax: 6 009 922

annika@kinnisvarakeskus.ee



TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

august 2007 nr

-k

Liimi tn 4a kinnistu detailplaneeringu
vastuvõtmine Kristiine linnaosas

Planeerimisseaduse § 18 lg 1, Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg 10 ja § 18 lg 1 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja Tallinna Linnavalitsuse 13. detsembri 2006 korraldusega nr 2493-k:

1. Võtta vastu Liimi tn 4a kinnistu detailplaneering, AS Tondi Üks töö nr P-465-04. Detailplaneeringu eesmärgiks on Liimi tn 4a kinnistu senise maakasutuse sihtotstarbe (100% tootmismaa) muutmine 100% ärimaaks, krundi ehitusõiguse määramine ühe 9-korruselise äri- ja büroohoone rajamiseks. Lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 0,2 ha, maa-ala piiride kirjeldus on esitatud lisas.
2. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil ja Kristiine Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
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

Toomas Sepp
Linnasekretär

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
 “Liimi tn 4a kinnistu detailplaneeringu
 vastuvõtmine Kristiine linnaosas” juurde

Võtta vastu Liimi tn 4a kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on Liimi tn 4a kinnistu senise maakasutuse sihtotstarbe (100% tootmismaa) muutmise 100% ärimaaks, krundi ehitusõiguse määramine ühe 9-korruselise äri- ja büroohoone rajamiseks. Lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 0,2 ha.

Planeeritav ala asub Tallinnas Kristiine linnaosas, Mustamäe tee ning Liimi, Artelli ja Marja tänavate vahelises kvartalis Liimi tänava ääres. Põhjast ja idast piirneb planeeritav maa-ala Mustamäe tee 18 kinnistuga, lõunast Liimi tänavaga ning läänest Liimi tn 4 kinnistuga.

Planeeritava ala puhul on tegemist Mustamäe tee äärse endise niinimetatud Kadaka tööstuspiirkonnaga, kus valdavaks hoonestuseks olid tööstushooned. Planeeritav ala asub ca 60-70 m kaugusel Mustamäe teest. Mustamäe tee äärne hoonestus on oma sihtotstarbelt valdavalt äri- ja ühiskondlikeks vajadusteks. Hoonestus kesklinna poolses osas on juba praeguseks väljakujunenud struktuuriga. Mustamäe tee äärsed hooned on 4- ja 5-korruselised. Nende taga asuvad 9-korruselised elamud, mille kõrgus maapinnast on ca 27-28 meetrit. Liimi tänava hoonestus on osaliselt 6-, osaliselt 3-korruselise ning nende hoonete maksimum kõrgus koos liftimasinaruumiga on 26,3 meetrit. Mustamäe teest Artelli tänava poolne ala kujutab endast restruktureeritavat tööstuspiirkonda, mis tõenäoliselt lähiaastatel tunduvalt muutub. Kahesuunalise Mustamäe tee kaudu on hea ühistranspordi (troll, buss) ühendus nii kesklinna kui ka teiste linnaosadega. Mustamäe teel asuvad ka kaubanduskeskused ja muud teenindusasutused. Planeeringuala kontaktvööndis on vastuvõetud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud: Tallinna Linnavalitsuse 21. märtsi 2007 korraldusega nr 482-k vastuvõetud „Liimi tn 4 kinnistu detailplaneering”; Tallinna Linnavalitsuse 1. veebruari 2006 korraldusega nr 186-k kehtestatud „Mustamäe tee 16 kinnistu detailplaneering” jt. Analüüsidest planeeringuala naaberkiinnistutel ja lähiümbruses menetletavaid ja juba kehtestatud detailplaneeringuid, saab järeldada, et lähiümbruses on juba planeeritud analoogse mahuga hoonestust: Mustamäe tee 16 kinnistu detailplaneering, mis näeb ette osaliselt 6- ja 8-korruselised ärihooned, maksimaalkõrgusega 32 meetrit, samuti menetletava naaberkiinnistu Liimi tn 4 detailplaneering, mille kohaselt kavandatakse sinna kahe 9-korruselise büroo- ja ärihoone ning ühe 7-korruselise parkimismaja rajamist.

Tallinna üldplaneeringuga on alale ette nähtud tööstusettevõtete ja ladude ala, kus võib paikneda teenindusettevõtteid ja asutusi; uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina. Planeering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesoleval ajal on planeeritav kinnistu hoonestamata. Varem asus Liimi tn 4a kinnistul endise Tallinna Liimitehase peakorpuse üks osa ja autokaal. Nimetatud hoonete ehitusalune pind oli 464 m², suletud netopind 2291 m². Erastamise käigus omandas need AS Trak Balti, kes hooned lammutas. Planeeritaval kinnistul asus liimitehase tehnoloogilise protsessi lõputükk, mille puhul oli välistatud igasuguse reostuse võimalus õhku, pinnasesse ja vette. Planeeritaval kinnistul on tüüpiline Nõukogude Liidu sõjaväeosa haljastus, kus enamus puid

on looduslikult kasvanud ning valitsevaks puuliigiks on harilik vaher. Pärast kunagise hoone lammutamist on Liimi tn 4a tänavapoolsele alale kasvanud paplivõsa, mis tuleb likvideerida.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek krundile ühe 9-korruselise äri- ja büroohoone rajamiseks. Kuna piirkond paikneb strateegiliselt heas asukohas, kus on nii transpordiühendus ning piisavalt ruumi parkimisprobleemide lahenduseks, minemata seejuures vastuollu kehtiva Tallinna üldplaneeringuga ja koostamisel oleva teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”, on planeeringuga kavandatud kooskõlas linna ruumilise arenguga ning piirkond on sobilik 9-korruselise hoone rajamiseks. Planeeringuga seniseid krundipiire ei muudeta. Hoonestusala on Liimi tänava poolsest krundipiirist paigutatud 10 meetri kaugusele. Selline hoonestusala paigutus tagab 5 meetri laiuse Liimi tänava teekaitsevööndi olemasolu ja annab hoonele parema vaadeldavuse ning avardab tänava ruumi. Ka naaberkinnistul (Liimi tn 4) menetletav detailplaneering näeb hoonestusala Liimi tänavast 10 meetri kaugusele, seega on kujunemisel Liimi tänava ühtne ehitusjoon. Hoonestusala jääb krundi tagumisest piirist ja Liimi tn 4 kinnistu piirist 4 meetri kaugusele, ida poolsest küljelt 8 meetri kaugusele. Seega on hoonestusala paigutatud suhteliselt krundi keskele, millega tagatakse ka maksimaalne olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine. Hoonestusala paigutus krundile ja ärihoone rajamine ei mõjuta kellegi elukeskkonda (valgustingimused jms), sest elamu funktsiooniga hoonestus on teisel pool Mustamäe teed ja seda samuti mitte tänava frondil. Planeeritava krundil on tehtud ettepanek määrata krundi sihtotstarbeks senise tootmismaa asemel 100% ärimaa. Hoone alune pind on 990 m², maapealne osa 726 m². Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla 29 meetrit. Parkimisprobleemide lahendamiseks on hoonele planeeritud rajada 2 maa-alust korrust, kuhu pääsemiseks on ette nähtud lift. Hoone on kavandatud madala sokliga. Esimesele korrusele on planeeritud kauplus ja teistele korrustele bürooruumid. Planeeritava hoone üheksas korrus on tehniline korrus, mis ei ületa 1/3 põhikorruse pinnast. Tehniline korrus on ette nähtud tagasiastmega. Tehnokorruse rajamine on põhjendatud, kuna töötingimused kaasaegses bürooos on peavad olema tänapäevased ja tervislikud (kliimaseade, soklikorrusele planeeritud autoparkla nõuab kahjulike gaaside eemaldamist). Kuivõrd täpsed andmed ehitatava hoone aluse maapinna kohta puuduvad, tuleb ehitusprojekti koostamise käigus teostada ehitusgeoloogilised uuringud. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, peab rajatav hoone vastama tulepüsimisklassile TP-1. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt kuulub krundil planeeritavast hoonest loodesse, kirdesse ja kagusse jääv ala haljastamisele. Krundi loode- ja kirdeküljele nähakse ette kõrghaljastuse istutamine. Rajatava hoone ees on ette nähtud parkimine ja haljasriba (laiusega 1,3 meetrit). Autodele on planeeritud sissesõit esimese korruse tasandilt. Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsuse nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” punkti 4.1.8 kohaselt on ehitise paiknevuseks loetud vahevöönd. Selle järgselt on tegu kas suure külastajate arvuga või väikese külastajate arvuga hoonega. Esimesel juhul on suhtarv 1/60 ja teisel juhul 1/100. Käesolevaga on parkimiskohtade arvutamisel suhtarvuks valitud 1/80. Seega tuleb krundile kavandada 76 parkimiskohta. Tingimus on täidetud, sest planeeringulahendusega on kavandatud 80 parkimiskohta. Rajatavale kahele maa-alusele korrusele on kummalegi ette nähtud 30 parkimiskohta, esimesel korrusel 12 parkimiskohta ning 8 parkimiskohta hoone esisel alal. Ligipääs planeeringualale on tagatud Liimi tänavalt kahe sissesõidutee kaudu. Kinnistu Liimi tänava poolsest piiril kahe sisse- ja väljasõidu vahel ei ole lubatud sisse- ega väljasõit kinnistult. Kahesuunaliselt Liimi tänavalt pääseb omakorda nii Mustamäe teele kui Artelli tänavale. Tallinna Transpordiameti nõudel on Liimi tänav planeeritud kolme

realisena, see tähendab kaks sõidurida ja kolmas rida mahapöördeks. Raja laius on kavandatud 3,5 meetrit. Mõlemale poole sõiduteed on kavandatud 2 meetri laiune jalakäijate tee.

Kinnistul on läbi viidud paikneva kõrghaljastuse inventariseerimine ja antud väärtushinnang olemasoleva kõrghaljastuse kohta. Dendroloogiline hinnang on koostatud dendroloog pr Aino Aaspõllu poolt aprillis 2007. Liimi tn 4a kinnistu piiril lõuna- ja idaosas kasvavad puud on loodusliku tekkega. Peamiseks puuliigiks on harilik vaher, millele lisandub üksikult harilik saar. Krundi sisemusse istutatud sookaskede rida on vanuse ja keskkonna saastatuse tõttu hõreda võraga, lehed on väikesed, juurdekasv peaaegu puudub. Puud on tugevalt tagasi lõigatud 5-6 meetri kõrguselt ning neile on tekkinud liigile mitteomased võrad. Lõikekohtadest on tüvedesse läinud mädanik. Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” kohaseid I ja II väärtusklassi puid planeeringualas ei kasva. Kaks ainukest, krundi loodenurgas kasvavat III väärtusklassi puud (mõlemad palsampaplid) on kavandatud säilitada. Likvideeritakse üksnes IV ja V väärtusklassi puid. Kokku likvideeritakse 18 IV väärtusklassi puud (peamiselt sookased ja harilikud vahtrad). Tallinna Linnavalitsuse määruse nr 34 § 7 lg 2 p 4 kohaselt on IV väärtusklassi puu väheväärtuslik puu „mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida”. Likvideeritav haljastus tuleb kompenseerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määrusele nr 45. Läbiviidud kõrghaljastuse inventariseerimise käigus on antud ka soovitused uue kõrghaljastuse rajamiseks – okaspuudest eelistada serbia kuuske ning lehtpuudest suurelehelist pärna, hariliku haava püramiidvormi ja hariliku jalaka püramiidvormi.

Detailplaneeringu menetlus

Planeerimisseaduse § 18 lg 1 kohaselt peab kohalik omavalitsus tegema otsuse planeeringu vastuvõtmise kohta. Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg 10 alusel teeb linnavalitsus detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse oma korraldusega.

Liimi tn 4a kinnistu detailplaneeringu koostamist taotles 10. oktoobri 2005 avaldusega Pluss Invest OÜ juhatuse liige Heikki Bergson. 4. detsembril 2006 on sama isikuga sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üle andmise leping nr DP-88/M-06.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 13. detsembri 2006 korraldusega nr 2493-k: <http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=106496>

Detailplaneeringu koostas AS Tondi Üks.

Detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine Linnaosa Halduskogu, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Tervisekaitsetalitus, Tallinna Kommunaalamet, Põhja-Eesti Päästkeskus, Liimi 1b mõttelise osa omanik Arco Balti Kinnisvarafond AS juhatuse liige Tõnu Uustalu ning teine

Liimi tn 1b mõttelise osa omanik Arco Investeeringute AS juhatuse liige Veiko Taevere kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega: Ehitus- ja haljastusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga; likvideeritavad lehtpuud kompenseerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 tingimustele; võimaliku jääkreostuse selgitamiseks teha ehitusgeoloogiliste uuringute käigus pinnase ja põhjavee ülemise kihi analüüsid, uuringute aruanne esitada läbivaatamiseks Tallinna Keskkonnaameti jäätmehoolde osakonnale. Tingimused täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

KH Energia-Konsult Tänavavalgustuste osakond kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööprojekt täiendavalt kooskõlastada. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Elion Ettevõtted AS kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

AS Tallinna Küte kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööprojekti koostamiseks küsida tehnilised tingimused. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

AS Tallinna Vesi kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et järgnevate projektistaadiumite koostamiseks taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Kristiine Linnaosa Valitsuses toimus 18. jaanuaril 2007 Liimi tn 4a kinnistu detailplaneeringu eskiisilahenduse avalik arutelu. Detailplaneeringu eskiisilahenduse avaliku väljapaneku protokoll kohaselt esitati 1 kirjalik protest detailplaneeringu lahenduse kohta. Protesti esitaja oli AS Talleksi juhatuse liige Mihkel Renser.

Protesti esitanud isiku seisukoha saab tinglikult jagada kuueks. Tallinna Linnaplaneerimise Amet kaalus esitatud vastuväiteid ning on protestile vastanud ning leidnud, et esitatud protest ei olnud põhjendatud, seda järgmistel kaalutlustel:

1. Protesti esitanu on Tallinna Linnaplaneerimise Ametile toonud taotluse Mustamäe tee 18 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks, millega soovitakse kavandada 2-korruselise elamu rajamist nimetatud kinnistule. Liimi tn 4a kinnistule detailplaneeringuga kavandatud hoonestus halvendab väga olulisel määral valgustustingimusi Mustamäe tee 18 kinnistul. Vastusena märkis Tallinna Linnaplaneerimise Amet, et Mustamäe tee 18 kinnistule detailplaneeringu algatamine eesmärgiga rajada korruselamuid ei ole aktsepteeritav, kuna vastavalt Tallinna üldplaneeringule, ei ole ala sobiv korruselamute rajamiseks. Tegemist on tööstusettevõtete alaga, kuhu elamuid kavandada ei ole mõistlik ning ümbritseva keskkonna linnaehituslik analüüs ei toeta seda.

2. Protesti esitanu leidis, et Mustamäe tee 18 kinnistul ei ole puurkaevu ega puurkaevu sanitaartsooni ja ehituskeeluala 50 m. Põhijoonisele kantud kahe lähestikku asuva puurkaevu nr-d on samad ja teine puurkaev on näidatud kohas füüsiliselt olemas. Vastuseks: põhijoonist on korrigeeritud vastavalt puurkaevu koordinaatidele.

3. Protesti esitaja märkis, et Liimi tn 4a kinnistu hoonestustihedus on liialt suur. Vastuseks: kuna tegemist ei ole elamute ega miljööväärtusliku alaga, siis hoonestustihedus antud asukohas ei ole määrava tähtsusega.
4. Mihkel Renseri arvates ei ole hoone korruselisus- ja kõrgus arvestades kontaktvööndi hoonestust põhjendatud. Vastuseks: kuivõrd kõrvalkinnistule Liimi tn 4 koostatakse samuti detailplaneeringut 9-korruseliste ärihoone rajamiseks, siis ei ole põhjendatud, et 9-korruseline hoonestus jääb valdavalt teisele poole Mustamäe teed.
5. Protesti esitaja väitis, et hoone alla rajatavad 2-korrust toovad kaasa tehnilisi probleeme arvestades geoloogilist omapära ja võib tekitada naaberhoonestuse vundeerimistingimuste ohtlikku muutumist. Vastuseks: insenerlik lahendus näeb ette garaaživundamendi rajamisel sulundseinte kasutamise, mille horisontaalkandevõime tagamine kindlustatakse vastavate insenerlike arvutustega ja viimasele tugineva ehitustegevusega.
6. Mihkel Renser väitis, et kavandatava hoonestuse kohta puudub visualiseering, mille alusel saaks täpsemalt hinnata selle mõju ja sobivust lähiümbruses menetlevate detailplaneeringute alusel kavandatava hoonestusega. Vastuseks: Liimi tn 4a kinnistule rajatava büroohoone mahu visioon oli lisatud detailplaneeringu eskiisi kausta jooniste nimekirjas.

Endrik Mänd
Üldplaneeringute teenistuse direktor
ameti juhataja ülesannetes



TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

november 2007 nr

-k

Liimi tn 4a kinnistu detailplaneeringu
kehtestamine Kristiine linnaosas

Planeerimisseaduse § 24 lg 3, Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 19 lg 2 p 2, lg 3 ja lg 5 alusel ning kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringuga ja arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmiste põhimotiivide ja kaalutlustega:

- planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas Liimi tn 4a kinnistul. Tallinna üldplaneeringuga on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tööstusettevõtete ala, see tähendab, et tegemist on põhiliselt tööstusettevõtete ja ladude alaga, kus võib paikneda teenidusettevõtteid ja asutusi; uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina. Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga;
- planeeritav kinnistu asub endises tootmisettevõtete piirkonnas, mille hoonestus ja maakasutuse sihtotstarve on muutumas. Planeeringulahenduse puhul on aluseks võetud piirkonna linnaruumi uued arengusuunad, sest detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtestatud ja menetletavate detailplaneeringutega, mis näevad ette peamiselt büroo- ja ärihoonete rajamist;
- praegu tühjana seisev krunt hoonestatakse tänapäevase büroohoonega ning seeläbi paraneb kogu piirkonna üldilme;
- planeering välistab käsitletava piirkonna muutumist isoleeritud tagahooviks, sellega luuakse ümbritsevasse keskkonda uued ettevõtluse- ja arenguvõimalused;
- kogu büroohoone parkimine lahendatakse maa-alustel parkimiskorrustel, mis välistab sõidukite parkimise tänavamaal ja võimaldab tagada krundil võimalikult suure haljastatud ala olemasolu;
- likvideeritava väheväärtusliku kõrghaljastuse asemele istutatakse linnakeskonda sobilikud uued puud ning seetõttu krundi senine keskkonnaseisund paraneb.

Kehtestada Liimi tn 4a kinnistu detailplaneering, AS Tondi Üks töö nr P-465-04. Detailplaneeringu eesmärgiks on Liimi tn 4a kinnistu senise maakasutuse sihtotstarbe 100% tootmismaa muutmine 100% ärimaaks, krundi ehitusõiguse määramine ühe 9-korruselise äri- ja büroohoone rajamiseks. Lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 0,2 ha.

Ehitusloa taotlejal teha enne ehitusloa taotlemist võimaliku jääkreostuse selgitamiseks ehitusgeoloogilised uuringud ning selle käigus võtta pinnase ja põhjavee ülemise kihi analüüsid ja uuringute aruanne esitada läbivaatamiseks Tallinna Keskkonnaameti jäätmehoolde osakonnale.

Detailplaneeringu kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 6. novembril 2007 sõlmitud lepingule nr TT-113/M.

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

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

Edgar Savisaar
Linnapea

Toomas Sepp
Linnasekretär

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
“Liimi tn 4a kinnistu detailplaneeringu
kehtestamine Kristiine linnaosas” juurde

Kehtestada Liimi tn 4a kinnistu detailplaneering, AS Tondi Üks töö nr P-465-04. Detailplaneeringu eesmärgiks on Liimi tn 4a kinnistu senise maakasutuse sihtotstarbe 100% tootmismaa muutmine 100% ärimaaks, krundi ehitusõiguse määramine ühe 9-korruselise äri- ja büroohoone rajamiseks. Lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 0,2 ha.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED**1. Olemasolev olukord**

Planeeritav ala asub Tallinnas Kristiine linnaosas, Mustamäe tee, Liimi tänava, Artelli tänava ja Marja tänava vahelises kvartalis Liimi tänava ääres. Põhjast ja idast piirneb planeeritav maa-ala Mustamäe tee 18 kinnistuga, lõunast Liimi tänavaga ning läänest Liimi tn 4 kinnistuga.

Planeeritava kinnistu suurus on 1629 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. ENSV ajal asus Liimi tn 4a kinnistul endise Tallinna Liimitehase peakorpuse üks osa ja autokaal. Erastamise käigus omandas need AS Trak Balti, kes hooned lammutas. Praegu on krunt hoonestamata. Krundi sisemuses, põhja poolsel küljel kasvab sookaskede rida, mille ette on istutatud rida aed-õunapuid. Krundi kagunurka on istutatud kaks palsampaplit. Valitsevaks puuliigiks on harilik vaher.

2. Kontaktvööndianalüüs

Kristiine linnaosa on Tallinna rohelisemaid linnaosi, see on ajalooliselt suvemõisate, aiandite ala ja linnaelanike puhkeala. Samas on Kristiine linnaosa kiiresti muutuv ja arenev piirkond. Siia ehitatakse uusi kauplusi, korterelamuid, rajatakse mängu- ja spordiväljakuid, taastatakse parke. Seejuures vanade kvartalite struktuur ja iseloomulikud jooned säilitatakse.

Planeeritava ala kontaktvööndit võib pidada polüfunktsionaalseks piirkonnaks. Varieerub nii hoonete korruselisus kui ka maakasutuse sihtotstarve. Kontaktvööndit poolitav Mustamäe tee jagab piirkonna tinglikult kaheks. Mustamäe tee äärne hoonestus on oma sihtotstarbalt valdavalt äri- ja ühiskondlikeks vajadusteks. Hoonestus kesklinna poolses osas on juba praeguseks väljakujunenud struktuuriga. Mustamäe tee ääres (vahetult vastaspool Mustamäe

teed) Mustamäe tee 51 ja 55 kruntidel on 4- ja 5- korruselised osaliselt rekonstrueeritud büroohooned. Nende taga asuvad Kuldnoka tänava ääres 9-korruselised elamud, mille kõrgus maapinnast on ca 27-28 meetrit. Kontaktvööndisse jäävad ka Räägu tänava äärsed üksikelamud. Planeeringuala Mustamäe tee poolses osas paiknevad peamiselt endised tootmis-, lao- ja büroohooned, mis on valdavalt 2-korruselised. Tegemist on Mustamäe tee äärse endise niinimetatud Kadaka tööstuspiirkonnaga. Liimi tänava äärne hoonestus on osaliselt 6-, osaliselt 3-korruseline, maksimaalne kõrgus koos liftimasinaruumiga 26,3 meetrit. Mustamäe teest Artelli tänava poolne ala kujutab endast restruktureeritavat tööstuspiirkonda, mis tõenäoliselt lähiaastatel tunduvalt muutub. Selle piirkonna tänavatel ühtne väljakujunenud ehitusjoon puudub. Planeeringuala lähikümbus on samuti aktiivses muutumises, mille tõestuseks on mitmed lähiaastatel menetletud ja menetluses olevad detailplaneeringud. Nii on näiteks: Tallinna Linnavalitsuse 1. veebruari 2006 korraldusega nr 186-k kehtestatud „Mustamäe tee 16 kinnistu detailplaneering”, eesmärgiga osaliselt 6- ja 8-korruselised ärihoonete rajamiseks; naaberkinnistule Liimi tn 4 kavandatakse Tallinna Linnavalitsuse 8. augusti 2007 korralduse nr 1358-k alusel kahe 9-korruselise büroo- ja ärihoone ning ühe 7-korruselise parkimismaja rajamist.

Planeeritav ala asub ca 60-70 m kaugusel Mustamäe teest. Kuna planeeritav maa-ala jääb linna ühe olulise magistraaltänavana Mustamäe tee vahetusse lähedusse, siis on piirkonnal hea ühistranspordi ühendus teiste linnaosadega (Kesklinn, Nõmme, Mustamäe). Lähim bussi- ja trollipeatus jääb planeeringualast ca 70 meetri kaugusele. Mustamäe teel asuvad ka kaubanduskeskused ja muud teenindusasutused. Lähimad virgestusalad on Liimi park ja Löwenruh' park.

3. Tallinna üldplaneering ja menetletav Kristiine linnaosa üldplaneering

Tallinna üldplaneeringuga on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tööstusettevõtete ala, põhiliselt tööstusettevõtete ja ladude ala, kus võib paikneda teenidusettevõtteid ja asutusi; uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina.

Detailplaneering ei sisalda Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2006 otsusega nr 71 algatati „Kristiine linnaosa üldplaneering”. Nimetatud otsuse punkt 1 kohaselt on üldplaneeringu eesmärgiks Kristiine linnaosa pikaajaliste arengusuundade määramine, territooriumi funktsionaalse maakasutuse planeerimine koos uute elamu- ja bürooalade võimalike asukohtade määramisega ehitustegevuse suunamiseks ja koordineerimiseks. Kristiine linnaosa üldplaneeringu kehtestamisel täpsustatakse Tallinna üldplaneeringut Kristiine linnaosa osas.

Kristiine linnaosa üldplaneeringu lähteülesande p 3 (üldplaneeringu eesmärgid) kohaselt „eraldi käsitlemist vajavad linnaosa territooriumile jäävad ulatuslikud tootmisalad, mille ümberstruktureerimise vajadust üldplaneeringu koostamise käigus vaagitakse ning määratakse, millised alad jätta tootmistegevuseks ja äritegevuseks ning millisel juhul kaaluda seghoonestuse funktsiooni”.

4. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahendusega kavandatakse krundile ühe 9-korruselise äri- ja büroohoone rajamist koos 2 maa-aluse parkimiskorrusega. Krundi seniseid piire ei muudeta.

Kuna planeeritav krunt paikneb strateegiliselt heas asukohas, kus on hea transpordiühendus teiste linnaosadega kui ka piisavalt ruumi parkimise lahendamiseks, minemata seejuures vastuollu kehtiva Tallinna üldplaneeringuga ja koostamisel oleva teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”, on planeeringuga kavandatud kooskõlas linna ruumilise arenguga ning piirkond on sobilik 9-korruselise hoone rajamiseks.

Analüüsidest planeeringuala naaberkiinnistutel kehtestatud detailplaneeringuid järeltub, et lähiumbruses on juba planeeritud analoogse mahuga hoonestust: Mustamäe tee 16 kiinnistu detailplaneering, mis näeb ette osaliselt 6- ja 8-korruselised ärihooned, maksimaalkõrgusega 32 meetrit, samuti naaberkiinnistu Liimi tn 4 detailplaneering, mille kohaselt kavandatakse sinna kahe 9-korruselise büroo- ja ärihoone ning ühe 7-korruselise parkimismaja rajamist.

Planeeritaval krundil on tehtud ettepanek määrata krundi sihtotstarbeks senise tootmismaa asemel 100% ärimaa. Hoone ehitusalune pind on kavandatud 726 m², maa-alune 990 m². Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla 29 meetrit.

Vaatamata asjaolule, et Liimi tänaval ühtne ehitusjoon puudub arvestab käesoleva detailplaneeringu lahendus naaberkiinnistu Liimi tn 4 kavandatavat ehitusjoont, sest hoonestusala on Liimi tänava poolsest krundipiirist paigutatud samuti 10 meetri kaugusele. Seega on kujunemisel Liimi tänava ühtne ehitusjoon. Selline hoonestusala paigutus tagab 5 meetri laiuse Liimi tänava teekaitsevööndi olemasolu ja annab hoonele parema vaadeldavuse ning avarab tänavaruumi. Hoonestusala on paigutatud suhteliselt krundi keskele. Hoonestusala kaugus naaberkruntidest on: Liimi tn 4 kiinnistu piirist 4 meetrit, Mustamäe tee 18 kiinnistust põhja poolt 4 meetrit ja lääne poolsest krundipiirist 8 meetrit.

Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määruse nr 38 „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine” punkt 5 sätestab, et eluruumi igal elu-, töö- ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil, peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab nendes piisava loomuliku valgustuse. Seega peavad insolatsiooninõuded olema täidetud eluruumide puhul. Kuivõrd planeeritav krunt piirneb ärimaa sihtotstarbega kruntidega, siis insolatsiooninõudeid järgima ei pea. Kuna kavandatava ja olemasolevate hoonete vaheline kaugus on minimaalselt 8 meetrit, siis võimalike kahjulike mõjutuste levimine naaberkruntidele on viidud miinimumini. Hoonestusala paigutus krundile ja ärihoone rajamine ei mõjuta kellegi elukeskkonda, sest elamu funktsiooniga hoonestus on teisel pool Mustamäe teed ja seda samuti mitte tänava frondil.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, peab rajatav hoone vastama tulepüsivusklassile TP-1.

Parkimisprobleemide lahendamiseks on hoonele planeeritud rajada 2 maa-alust korrust, kuhu juurdepääsuks on ette nähtud lift. Hoone on kavandatud madala sokliga arvestusega, et esimese korruse põrandapind on ümbritsevast maapinnast ainult ca 10 cm kõrgem, tagamaks esimese korruse äriruumide parema teenindamise. Esimesele korrusele on planeeritud 12 parkimiskohta ja lift juurdepääsuks maa-alustele parklakorrustele. Teistele korrustele on ette nähtud bürooruumid. Planeeritava hoone üheksas korrus on tehniline korrus, mille pind ei ületa 1/3 põhikorruse pinnast. Tehniline korrus on ette nähtud tagasiastmega. Tehnokorruse rajamine on põhjendatud, kuna töötingimused kaasaegses büroohoones peavad olema tänapäevased ja tervislikud (kliimaseade, soklikorrusele planeeritud autoparkla nõuab kahjulike gaaside eemaldamist). Kuivõrd täpsed andmed ehitatava hoone aluse maapinna kohta puuduvad, tuleb ehitusprojekti koostamise käigus teostada ehitusgeoloogilised uuringud.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt kuuluvad haljastamisele planeeritavast hoonest loode, kirde ja kagus suunas olevad krundi osad. Rajatava hoone ees on ette nähtud parkimine ja haljasriba (laiusega 1,3 meetrit).

Juurdepäas planeeritavale alale on tagatud Liimi tänavalt kahe sissesõidutee kaudu. Sõidukite pääs maa-alusesse parklasse on hoone idapoolselt küljelt. Pääsud esimese korruse äriruumidesse ja büroodesse on hoone lõunapoolselt küljelt.

Tallinna Transpordiameti nõudel on Liimi tänav planeeritud kolmerealisena: kaks sõidurida ja kolmas rida mahapööreteks. Raja laius on kavandatud 3,5 meetrit ning mõlemal pool sõiduteed on 2 meetri laiune jalakäijate tee.

Tallinna Linnavalikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” punkt 4.1.8 kohaselt on ehitise paiknevuseks loetud vahevöönd. See tähendab, et tegemist on kas suure külastajate arvuga või väikese külastajate arvuga hoonega. Esimesel juhul on suhtarv 1/60 ja teisel juhul 1/100. Käesolevaga on parkimiskohtade arvutamisel suhtarvuks valitud 1/80. Seega tuleb krundile kavandada 76 parkimiskohta. Tingimus on täidetud, sest planeeringulahendusega on kavandatud 80 parkimiskohta. Rajatavale kahele maa-alusele korrusele on kummalegi ette nähtud 30 parkimiskohta, esimesel korrusel 12 parkimiskohta ning 8 parkimiskohta hooneesisel alal. Detailplaneeringuga kavandatu vastab Tallinna parkimiskorralduse arengukavale.

Planeeritaval alal puuduvad keskkonda reostavad objektid ja erinevatest seadustest tulenevad piirangud. Kinnistul on läbi viidud kõrghaljastuse inventariseerimine ja antud väärtushinnang olemasoleva kõrghaljastuse kohta. Dendroloogiline hinnang on koostatud dendroloog Aino Aaspõllu poolt aprillis 2007. Liimi tn 4a kinnistu piiril lõuna- ja idaosas kasvavad puud on loodusliku tekkega. Peamiseks puuliigiks on harilik vaher, millele lisandub üksikult harilik saar. Krundi sisemusse istutatud sookaskede rida on vanuse ja keskkonna saastatuse tõttu hõreda võraga, lehed on väikesed, juurdekasv peaaegu puudub. Puud on tugevalt tagasi lõigatud 5-6 meetri kõrguselt ning neil on tekkinud liigile mitteomased võrad. Lõikekohtadest on tüvedesse läinud mädanik. Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” kohaseid I ja II väärtusklassi puid planeeringualas ei ole. Krundi loodenurgas kasvavad III väärtusklassi 2 palsampaplit on kavandatud säilitada. Likvideeritakse üksnes IV ja V väärtusklassi puid. Kokku likvideeritakse 18 IV väärtusklassi puud (peamiselt sookased ja harilikud vahtrad). Tallinna Linnavalitsuse määruse nr 34 § 7 lg 2 p 4 kohaselt on IV väärtusklassi puu väheväärtuslik puu „mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida”. Mahavõetavate puude haljastusväärtus tuleb kompenseerida Tallinna Linnavalikogu 25. augusti 2005 määrusega nr 45 “Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord” kehtestatud korras ja tingimustel. Läbiviidud kõrghaljastuse inventariseerimise käigus on antud ka soovitusel uue kõrghaljastuse rajamiseks – okaspuudest eelistada serbia kuuske ning lehtpuudest suurelehelist pärna, hariliku haava püramiidvormi ja hariliku jalaka püramiidvormi.

DETAILPLANEERIGU MENETLUS

Liimi tn 4a kinnistu detailplaneeringu koostamist taotles 10. oktoobri 2005 avaldusega Pluss Invest OÜ juhatuse liige Heikki Bergson. Samale isikule on 4. detsembri 2006 lepinguga nr DP-88/M-06 üle antud detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õigus.

Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 13. detsembri 2006 korraldusega nr 2493-k:

<http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=106496>

Detailplaneeringu koostas AS Tondi Üks.

Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lg-s 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine Linnaosa Halduskogu, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Tervisekaitsetalitus, Tallinna Kommunaalamet, Põhja-Eesti Päästkeskus, Liimi 1b mõttelise osa omanik Arco Balti Kinnisvarafond AS juhatuse liige Tõnu Uustalu ning teine Liimi tn 1b mõttelise osa omanik Arco Investeeringute AS juhatuse liige Veiko Taevere kooskõlastasid detailplaneeringu märkusteta.

Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastas detailplaneeringu järgmiste tingimustega: Ehitus- ja haljastusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga; likvideeritavad lehtpuud kompenseerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 25. augusti 2005 määruse nr 45 „Puu raie- ja hooldusloikusloa andmise tingimused ja kord” tingimustele; Võimaliku jääkreostuse selgitamiseks teha ehitusgeoloogiliste uuringute käigus pinnase ja põhjavee ülemise kihi analüüsid, uuringute aruanne esitada läbivaatamiseks Tallinna Keskkonnaameti jäätmehoolde osakonnale. Tingimused täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

KH Energia-Konsult tänavavalgustuste osakond kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööprojekt täiendavalt kooskõlastada. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Elion Ettevõtted AS kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

AS Tallinna Küte kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et tööprojekti koostamiseks küsida tehnilised tingimused. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

AS Tallinna Vesi kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et järgnevate projektistaadiumite koostamiseks taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused. Tingimus täidetakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 22. augusti 2007 korraldusega nr 1439-k

<http://tallinn.andmevara.ee/oa/page.Tavakasutaja?c=1.1.1.1&id=108793>

Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 25. augustil 2007.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 24. septembrist 2007 kuni 8. oktoobrini 2007 Kristiine Linnaosa Valitsuses ja Tallinna Linnavalitsuse teenindussaal.

Avaliku väljapaneku kestel planeeringu kohta pretensioone ega eriarvamusi ei esitatud.

Detailplaneeringu kohaste teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine tagatakse vastavalt 6. novembri 2007 lepingule nr TT-113/M.

Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitismääruse § 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 miljöövärtuslikku hoonestusala.

Arvestades eeltoodut, esitame Tallinna Linnavalitsusele kehtestamiseks Liimi tn 4a kinnistu detailplaneeringu.

Toomas Õispuu
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostaja: Jaan Lindsaar, tel 6404 740 Tallinna Linnaplaneerimise Amet, jurist 6.11.2007

Toomas Sepp
Linnasekretär