



MAA-AMET

Ain Orav
Lasnamäe Linnaosa Valitsus
lasnamae@tallinnlv.ee

Teie 22.06.2021 nr 7-2/1582 - 1

Meie 09.07.2021 nr 6-3/21/11108-2

**Ülemiste tee 5 kinnistule ärihoone
püstitamiseks ja detailplaneeringu
täpsustamiseks projekteerimistingimuste
eelnõu avalikustamine**

Austatud Ain Orav

Teavitasite 21.06.2021 kirjaga nr 7-2/1582-1, et Tallinna Linnaplaneerimise Ametile on esitatud projekteerimistingimuste taotlus Ülemiste tee 5 kinnistule (tunnus 78403:315:2100) ärihoone püstitamiseks ja detailplaneeringus määratud: hoone kasutamise otstarbe täpsustamiseks; hoonestusala nihutamiseks; hoone kõrguse täpsustamiseks; maa-aluse korruse kavandamiseks (ehituslike tingimuste täpsustamine); haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtete täpsustamiseks. Kaaskirjas selgitate, et Ülemiste tee 5 kinnistu jääb Peterburi tee, Tartu mnt ja Ülemiste tee vahelise ala detailplaneeringu alale, mille kohaselt on kinnistule kavandatud ärimaa sihtotstarve ning ehitusõigus kuni kolme kuni 11-korruselise hoone (büroo ja kaubandus/teenindus) püstitamiseks, krundi täisehituse protsent on kuni 40%. Ülemiste tee 5 krundi suurus on 9728 m² ja lubatud hoonete ehitisealune pind on seega kuni 3891 m². Detailplaneeringus on kavandatud kuni 11-korruselised hooned absoluutkõrgusega kuni 80 m.

Ülemiste tee 5 kinnisasi piirneb katastrisse kantud Ülemiste tee 7 (tunnus 78401:101:5413), Ülemiste tee 7b (tunnus 78401:101:5392) ja Ülemiste tee 7a (tunnus 78401:101:5414) maaüksustega, mille osas on maareform lõpule viimata. Tegemist on olemasolevate tänavate aluste või nendega piirnevate maa-aladega. Kõnealused maaüksused jäätakse riigi omandisse, kuna tegemist on Rail Balticu trassile jäävate maaüksustega. Koostamisel olevas Ülemiste ühisterminali detailplaneeringus on Ülemiste tee 7 maaüksusest planeeritud krundid pos 17 ja pos 18 Ülemiste tee 5 kinnisasjaga liitmiseks.

Hoonestus on eskiisprojekti kohaselt kavandatud Ülemiste tee 5 kinnisasja lääneserva. Hoonestus on kavandatud Ülemiste tee 7 maaüksusega piirnevale osale, katastriüksuste vahelise piiri lähedusse. Ülemiste tee 7 maaüksus ei ole Maa-ameti hinnangul hoonestatav maa-ala. Uue hoone projekteerimine katastriüksuste piirile ei takista Ülemiste tee 7 maaüksuse senist kasutust.

Maa-amet on 28.06.2021 kirjaga nr 7-21/21/11246 teavitanud Ülemiste tee 5 kinnisasja omanikku, kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviimisest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel. Ülemiste tee 5 kinnisasi omandatakse riigile osaliselt. Omandatavaks osaks on kinnisasja 2849 m² suurune äralõige, mis koosneb koostatava Ülemiste ühisterminali Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee
Registrikood 70003098

detailplaneeringu kohaselt kavandatava linnaväljaku ja kergliiklustee krundi (pos 5) koosseisu jäävast ajutisest krundist pos 5a suurusega 2843 m² ja kavandatava tänava nr 1 koosseisu jäävast ajutisest krundist pos 11k suurusega 6 m², millest ei ole võimalik moodustada iseseisvat kinnisasja. Ärihoonet ei ole kavandatud Ülemiste tee 5 kinnisasja osale, millel on läbiviimisel omandamise menetlus.

Maa-ametile teadaolevalt on Rail Baltic Estonia OÜ nimetatud maaüksustega piirnevale alale taotlenud projekteerimistingimused (projekteerimistingimuste taotluse nr 2111002/03727) raudteeviadukti ja ooteplatvormide rajamiseks seoses sellega, et ala piirneb Rail Baltic raudtee trassi koridori alaga. Palume kaasata projekteerimistingimuste menetlusse Rail Baltic Estonia OÜ ning juhul kui esitatakse, siis arvestada Rail Baltic Estonia OÜ esitatud märkustega.

Palume hoida Maa-ametit kursis Ülemiste tee 5 kinnisasjale ärihoone püstitamise projekteerimisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja

Teadmiseks: Rail Baltic Estonia OÜ (info@rbe.ee)

Kadri Tani
5697 1416 kadri.tani@maamet.ee