

Huivatud isik: **OÜ Brem Kinnisvarahoidus**  
Reg. number: 10327044  
Kontaktisik: **Omar Kelt**  
+372 51 66 101  
Töö nr: 04/15

## **Anni tn 16 ja Vikerlase tn 23 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiis**

Detailplaneeringu koostaja:  
**RUUM JA MAASTIK OÜ**  
Väike-Ameerika 20  
10129 Tallinn  
Tel: 6 615 645  
Faks: 6 411 114  
[www.ruumjamaastik.ee](http://www.ruumjamaastik.ee)  
Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**  
Tel: +372 52 242 92  
[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Arhitektuurse lahenduse koostaja:  
Mattias Agabus  
Agabus Arhitektid OÜ

## I Sisukord

<b>I SISUKORD .....</b>	<b>2</b>
<b>II SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Detailplaneeringu koostamise alused .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Võrdlus üld- ja teemaplaneeringutega .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Planeeringuga kavandatav .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Koostöö planeeringulahenduse väljatöötamisel.....</b>	<b>13</b>

## II Seletuskiri

### 1. Koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Tallinna linna ehitismäärus.

#### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneering;
- Lasnamäe elamualade üldplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega number 238;
- Teemaplaneering Kõrghoonete paknemine Tallinnas, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 16.04.2009 otsus number 77;
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014, 25.02.2010 vastu võetud redaktsioon
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“;
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri;
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad,
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

## 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Anni tn 16 ja Vikerlase tn 23 kinnistute ümberkruntimine, kavandatud kruntide maakasutuse sihtotstarbe määramine äri- ja elamumaaks, ehitusõiguse kavandamine ühe kuni 13-korruselise ja kolme maa-aluse korrusega ärihoone ja ühe kuni 13-korruselise ja kolme maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks.

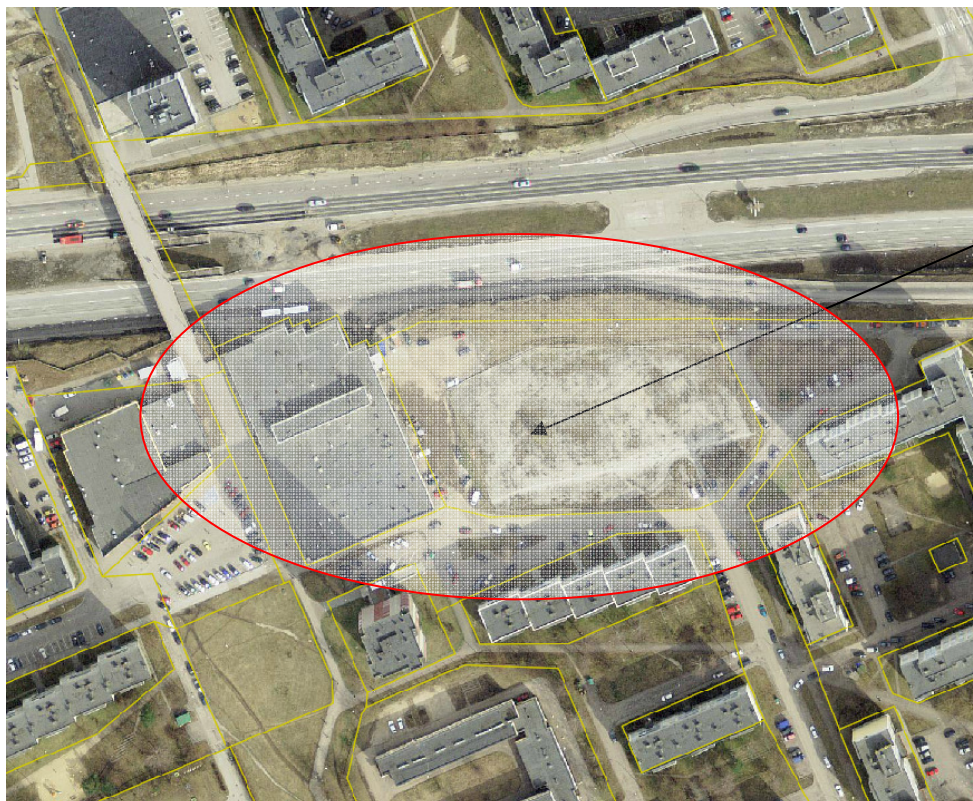
Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

## 3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritavad krundid asuvad Lasnamäe linnaosas Laagna asumis. Planeeritav ala piirneb põhjast Laagna tee kanaliga, läänest Saarepiiga pst-ga ning lõunast Vikerlase tänavaga. Ala paikneb kanali linnast väljuval suunal. Autoliikluse juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Laagna teelt ja Anni tänavalt. Kergliiklejad pääsevad planeeritavale alale Saarepiiga puiesteelt, Vikerlase ja Anni tänavatelt. Olemasolevate kaubanduskeskuste Vikerlase ja Laagna parkimine on organiseeritud keskuste vahelises parklas (46 kohta).

Ala on tihedalt asustatud elumupiirkond. Korteralamute korruselisus on vahemikus 5- 16 korrust, kvartalite sees paiknevad lasteaiaid. Vikerlase tn 23 on hoonestatud, alal paikneb kauplus, Anni tn 16 on hoonestamata tühermaa.

Ala hõlmab ebaefektiivselt kasutuses olevat hoonetevahelist ruumi ja nõukogude ajal rajatud kaubanduskeskuse hoonet.



PLANEERITAV ALA

Vikerlase tn 23:

- Kinnistu suurus 4 520 m<sup>2</sup>
- Maakasutuse sihtotstarve Ärimaa 100%
- Katastritunnus 78403:311:0001
- Hoonestus vastavalt ehitisreigstile asuvad krundil: 3-korruseline

kaubandushoone ning kiosk

Anni tn 16

- Kinnistu suurus 8 420 m<sup>2</sup>
- Maakasutuse sihtotstarve Ärimaa 100%
- Katastritunnus 78403:311:0210
- Hoonestus puudub

Lisaks on planeeritavasse alasse osaliselt haaratud ümbritsevad transpordimaa krundid:

Laagna tee T6:

- Kinnistu suurus 58 046 m<sup>2</sup>
- Maakasutuse sihtotstarve Transpordimaa 100%
- Katastritunnus 78403:316:0150

Anni tänav // Saarepiiga puiestee T1 // Varraku tänav T1 // Vikerlase tänav T5 // Vilisuu tänav

- Kinnistu suurus 47 391 m<sup>2</sup>
- Maakasutuse sihtotstarve Transpordimaa 100%
- Katastritunnus 78403:311:0087

Laagna tee T5

- Kinnistu suurus 55 503 m<sup>2</sup>
- Maakasutuse sihtotstarve Transpordimaa 100%
- Katastritunnus 78403:311:1070

Planeeritavat ala läbivad keskküttetorustikud (AS Tallinna Soojus soojatorustik IV14338) ja elektrikaablid (Elektrilevi OÜ maakaabelliinid 1011:IDA). Planeeringu koostamisel tõstetakse trassid ümber. Looduskaitsealuseid objekte ning kultuurimälestisi planeeritava alal ja selle vahetus ümbruses pole.

Anni tn 16 kinnistu on omandatud Tallinna linnalt. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 06.07.2007 nr 2-3/1996 on muuhulgas välja toonud alljärgnevad aspektid krundi planeerimisel:

- Anni tn 16 kinnistu jääb Tallinna üldplaneeringu kohaselt korruselamute alale. Kinnistu täpsem ehitusõigus tuleb määrata detailplaneeringuga.

- Tuginedes kehtivatele ja koostamisel olevatele planeeringutele ning teistele vastuvõetud õigusaktidele on võimalik anda tingimused nimetud kinnistu(te) planeerimiseks.
- Parkimiskohtade vajadus arvutada Tallinna Linnavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014 toodud normi alusel. Sellest tulenevalt võib tekkida vajadus lahendada osa parkimist hoone mahus.
- Anni n 16 kinnistu planeerimistingimused:
  - 1360 m<sup>2</sup> kinnistust peab olema avalikult kasutatav juurdepääsuks Vikerlase tn 23 kinnistule;
  - Vastavalt varasemale planeeringule võib krundile kavandada 10-14 korruselised elamud kõrgusega kuni 45 m;

Soovitav hoonestustihedus olemasolevas rajoonis on 1,5 ning sellest tulenev orienteeruv hoonestuse brutopind 12 600 m<sup>2</sup>.

### 3.1. Võrdlus üld- ja teemaplaneeringutega

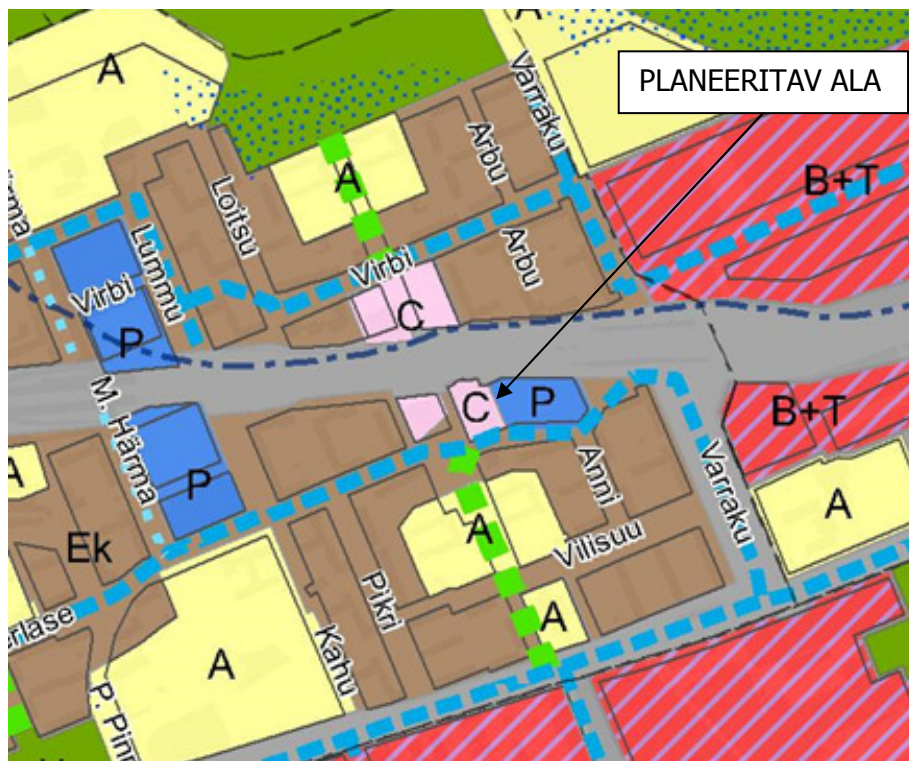
#### Tallinna Üldplaneering

Vastavalt Tallinna Üldplaneeringule asub planeeritav ala korruselamute alal, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamkorruseliste korterelamute alaks, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindustevõtted, garaaži-kooperatiivid jm.; paneelalampiirakondades ka bürood jm. keskkonnaohutud ettevõtted.

Detailplaneering vastab Tallinna üldplaneeringule - kavandatud on korterlemu ja elamupiirkonda teenindav keskus kaubandus- ja äripindadega.

#### Lasnamäe elamualade üldplaneering

2010. aastal kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala keskuse (C) ja parklahtonete (P) alal - Laagna keskus. Üldplaneeringus on määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuunad.



Skeem: Lasnamäe elamualade üldplaneeringu väljavõte

#### C - KESKUSE ALA

Linnaosa tõmbekeskust tähistav ala, kus on tihedalt põimunud korruselamute, ameti- ja valitsusasustuste, äri- ja büroohonete, kultuuri- ja spordiasutuste, haljasalade, rekreatsioonialade jms maad.

Haljastusega alade osakaal kinnistul vähemalt 20%, selle hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Üksikutel juhtudel võib kaaluda haljastuse protsendi vähendamist.

#### P - PARKLAHOONETE ALA

Parkimiseks ette nähtud hoonete ala

Planeeringulahendus on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega kooskõlas.

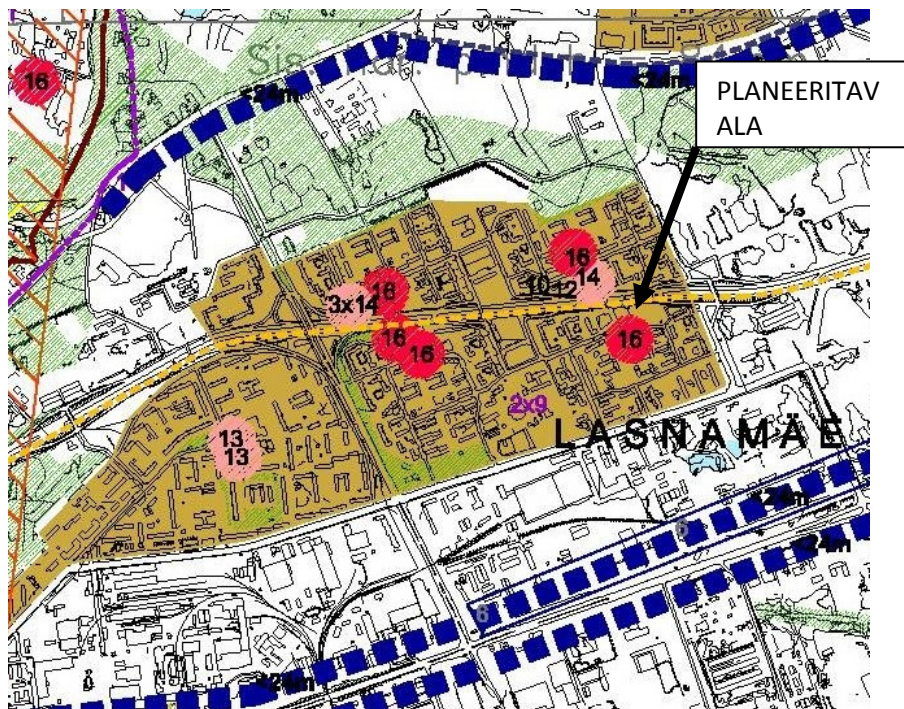
Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule on planeeritavale alale seatud järgmised tingimused:

- hoonestustihedus kuni 2,0;
- Vikerlase tn on tänavahaljastusega tänav: tänavahaljastus on teede ja tänavate, kergliiklusteedega jms piirnevad ribajad poollooduslikud ja kultuurhaljakud, sh puiesteed;
- haljastusega alade osakaal kinnistul vähemalt 20%, selle hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Üksikutel juhtudel võib kaaluda haljastuse protsendi vähendamist;
- puudele luua/säilitada piisavad kasvutingimused, tuginedes EVS 843:2003 nõuetele;
- tuleks rajada puhvertsoonid hoonete vahele;
- alad ei tohi olla suletud (aiaga piiratud), läbipääs tuleb võimaldada kergliiklusteedele ja kohaliku tähtsusega haljastänavatele või ühendustele;
- suured vett mitte läbilaskvad kõvakatteda pinnad asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumevee immutamist kohapeal;
- kuna kõrghaljastuse rajamine Lasnamäel on raskendatud, võib kaaluda Laagna tee paekallaste katmist liaanidega (metsviinapuu, kuslapuu, tobiväät jms).

Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Planeeritud ala ei asu kõrghoonete alal, kus oleks lubatud enam kui 45 meetri kõrgused hooned.

Lubatavaks hoone korruselisuseks on 9-14 korrust ning hoonestuskõrguse klassiks poolkõrge, hoone kõrguseks 28-45 m.



## 4. Planeeringuga kavandatav

### Kontseptsioon

Laagna keskus on tõmbekeskus, mille asukoht määrati juba Lasnamäe generaalplaanis, mil see oli II mikrorajooni teenindav keskus. Keskus vajab hädasti noorendukuuri ning kaasajastamist.

Kontseptsiooni väljatöötamisel analüüsiti Lasnamäe elamualade üldplaneeringu põhimõtteid, olemasolevat olukorda, piirkonna elanikkonna vajadusi ja teenuste kvaliteeti ning arvestades LPA kirja nr 06.07.2007 nr 2-3/1996.

Planeeritav ala moodustab väikese ala suurest monofunktsionaalsest piirkonnast.

Tegemist on tõmbekeskuse alaga, kus lisaks kaubanduskeskusele ja toitlustusele on kavandatud ka kultuurikeskus (kino), bürood, ärid ning korterid. Tõmbekeskuse mõjusfääris on Lasnamäe polikliinik ning ümberkaudsed haridusasutused ja korterelamud.

Hetkel on ala ebaefektiivses kasutuses. Planeering loob võimaluse elukeskkonna väärtustamiseks läbimõeldud arhitektuurse lahendusena nii hoonestuses kui avalikus ruumis nende vahel.

Piirkonnas (vt joonis nr 3 „Kvartalite linnaehituslik analüüs ja liikumissuunad“) on selgesti jälgiv elamuala keskel asuvad lasteaiad jm sotsiaalasutused ning neid ümbritsevad 5-korruselised elamud ja neid omakorda ümbritsevad 9-korruselised paneelilamud ning Laagna tee serv on pigem 9- ja enama korruselise hoonestusega ja suurema hoonestustihedusega.

Linnaosa tõmbekeskused on nõrgalt välja arenenud ja seetõttu tehakse ettepanek muuta planeeritav ala atraktiivsemaks ning multifunktsionaalsemaks - mitmekesistades linnaruumi, mis omakorda loob võimalused ressursside säästmiseks (olgu selleks siis aeg sinna jõudmiseks või viis (jalgsi-autoga) ning teenus, mida sa tarbid). Jätkame sama loogikat nagu on juba generaalplaanis ette nähtud ja loome võimalused asukoha potentsiaali arevestavalt tugeva keskuse loomiseks. Arengupotentsiaali eelised on muuhulgas ka toimiv kergliiklus- ja kõnniteede võrgustik, mis Saarepiiga silla abil on ühenduses Laagna kanali põhjapoolse alaga.

Lahendus lähtub kvaliteetse ja heterogeense keskuse loomise ideest, mis vähendab Tallinna kesklinna koormust, võimaldades mitmekesistada linnaosa funktsionaalsust ning parendada linnalise elukeskkonna toimimist läbi asukoha väärtuste.

Planeering ei näe ette parkimist avatud õuealal- sõidukid on viidud maa-alusesse parklasse, mis loob võimaluse parkimise parema korraldatuse ja seeläbi võimaldab avatud ja haljastatud õueala ning tulemuseks: kvaliteetne linnaruum.

Lasnamäe elamualade hoonestustiheduse, täisehituse protsendi ning haljastuse osakaalu analüüsimisel vaatlesime alasid tervikuna ning ka funktsionaalsete tsoonide (kvartalite) kaupa. Analüüsi tulemusena selgus, et paneelilamud asuvad sageli väiksemal krundil ning hoovialad ja parkimine üldkasutatava maa kruntidel (parkimine ka tänavamaal).

Kokkuvõtvalt tõi kvartalite (funktsionaalsete tsoonide) analüüs välja järgmised aspektid (joonis nr 3):

- hoonestustihedus elamumaa kruntidel on vahemikus 0,57–1,78;
- hoonestustihedus ärimaa, äri- ja elamumaa kruntidel on vahemikus 1,06-1,17;

- täisehituse protsent elamumaa kruntidel on vahemikus 11-27%;
- täisehituse protsent äri, äri- ja elamumaa kruntidel on vahemikus 24-65%;
- haljastuse osakaal elamumaa kruntidel on vahemikus 20–48%;
- haljastuse osakaal äri, äri- ja elamumaa kruntidel on vahemikus 20–25%.

Planeeringu ellurakendamisel on vaadeldava ala Laagna tee ja Punase tänava vahelise lõigu:

- hoonestustihedus 1,02;
- täisehituse protsent 21%;
- haljastuse osakaal 44%.

Kavandatud lahendus loob eeldused piirkonna tasakaalustatud arenguks.

Linnaehituslik analüüs maakasutuse sihtotstarvete osas loob eeldused kasutajasõbraliku ja tugeva Laagna keskuse tekkeks, kus lisaks väiksemahulisele elamufunktsioonile on kavandatud suurema mahulisem ärifunktsioon arvestades kogukondlikke vajadusi ja väärtusi.

Planeeritava ärihoone torni kõrgus on 13 korrust. Lähialal asuvad kolm olemasolevat 16-korruselise korterelamut ning kehtestatud detailplaneeringu (VIRBI TN 10 KINNISTU DP; Linnavalitsuse kehtestamise korraldus 22. veebruar 2012 nr 275-k) põhjal on lubatud täiendava 16-korruselise hoone ehitamine teisele poole Laagna teed. Planeeritud 13-korruselise torn moodustab olemasolevate ja varemplaneeritud 16-korruseliste hoonetega ühtse ansambli ning tähistab ja tõmbab tähelepanu kiire liiklusega Laagna tee (kanali) äärde planeeritud keskusele (vt ka lisaks linnaehitusliku analüüsi jooniselt lähipiirkonna hoonete korruselisust, joonis nr 2).

Planeeritud lahendus on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringu põhimõtetega.

#### Planeeringulahendus

Planeeringu koostamise vajadus on tingitud asjaolust, et planeeritavat ala tuleb hakata otstarbekamalt kasutama, luues uue tänapäevase ärikeskuse, lahendades parkimise ning tänapäeva nõuetele vastavad korterid ja läbimõeldud õueala lahenduse. Planeeringu ala paiknemine loob eeldused püstitatud eesmärgi saavutamiseks.

Planeeringulahenduse olulisteks asjaoludeks on keskkonnasäästlikus (jalgsi ja rattaga liiklemine) ning energiatõhusad lahendused.

Planeering näeb ette mitmekesistada elamualade maakasutuse funktsioone ja kavandab erineva kasutusotstarbega äripindasid - kino, kaubandus, bürood ning elamu.

Planeeringulahendus lähtub arhitektuursest kontseptsioonist multifunktsionaalse keskusala väljaarendamiseks. Jõuliselt on arenema hakanud keskusala teisel pool Laagna teed -Saarepiiga pst mõlemal küljel kanali serval, kuhu on värskelt valminud 16 korruselise elamu ja 2-korruselise kauplus ning arendamisel (hetkel ehitusprojekti staadiumis) on 5- ja 16 korruselise elamu ja kauplus.

Planeeritud keskuse arengut toetavad lisaks piirkonnas tihedalt paiknevale elanikkonnale ka lähiala sotsiaalobjektid, milleks on lasteaiad, polikliinik, spordikompleks, politseimaja ning ka olemasolev piirkonna liiklusskeem (eelkõige Laagna kanali linnast väljuv suund) koos hästi toimiva kergeliiklusteede võrgustikuga. Ülioluline on paiknemine elamupiirkonnas, kus saab teenust tarbida ka ilma autotransporti kasutamata, kas siis jalgrattaga või jalgsi.

Kavandatu ellurakendumisel luuakse multifunktsionaalne keskus, mis kaasajastab valdavalt nõukogude ajal rajatud monofunktsionaalset elamupiirkonda tagades parima teenuse ja vaba aja veetmise võimalused.

Kavandatud ärihoone Vikerlase tänava poolses osas loob tänava pikivaated ning haljastatud tänavakoridori kergeliiklejatele. Saarepiiga ja Vikerlase tänava ristumisala on suures osas jalakäijate ala ja Saarepiiga sild loob ühenduse Laagna kanali teisel küljel asuva elamupiirkonna ja äridega.

Hoonestuse paiknemine arvestab olemasolevate hoonete paiknemise, vaatesuundade ja loogilise teedvõrgu kavandamise võimalustega. Kavandatud korterelamu jätkab Anni tänava 12 ja Vilisuu tn 13 hoonestuse paigutust risti Laagna teega jättes avatuna Anni tänavalt vaated üle kanali Tondiraba suunal.

Planeeringus moodustatakse kolm krunti. Pos nr 1 krundile määratakse ehitusõigus 13-korruselise ärihoone ehitamiseks, pos nr 2 krundile määratakse ehitusõigus 13-korruselise korterelamu ehitamiseks. Pos nr 1 ja 2 kruntidele on kavandatud kolm maa-alust korrust. Pos nr 3 krunt on olemasolevast transpordimaast moodustatav krunt, mille liikluskemmi ja parkimist korrastatakse ja tehakse ettepanek haljastuse kavandamiseks.

Planeeringus kavandatav:

Pos. nr. ja krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Hoonetealune pind (maapealse hoonestuse alune, m <sup>2</sup> )	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Hoonete arv krundil	Suurim korruselisus	Hoone kõrgus maapinnast (m)	Maa sihtotstarbe ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud maa-pealne brutopind (KÜ sihtotstarvete kaupa)	Suletud maa-alune brutopind
<b>Pos. nr 1, Vikerlase tn 23</b>	11394	7240	10845	1	-3 /13	45,0	Ä 100	Ä 100	Ä 17945	26980
<b>Pos. nr 2, Anni tn 16</b>	1546	890	1134	1	-3 /13	45,0	EK 100	E 100	E 8010	3660
<b>Pos. nr 3</b>	2549	-	-	-	-	-	L 100	L 100	-	-
<b>Kogu krunditud ala:</b>	15489	8130	11940						25955	30640

Märkus:

\* - pos nr 1 ja 2 kavandatud hoonete maa-alused parkimiskorruused on omavahel ühenduses.  
Detailplaneeringus seatakse juurdepääsu servitutiude vajadused;

Ä – jaekaubandusehitised, teenindusehitised, toitlustusehitised, bürood, äriotsotarbelised haridus-, teadus- ja tervishoiuasutused;

EK - korterelamu- vähemalt kolmekorruseline mitme korteriga elamu;

L – transpordimaa – tänav, avalikult kasutatav parkla.

Planeeritud ala hoonestustihedus on 1,68 (arvutamisel on arvestatud maapealset suletud brutopinda). Planeeritud ala haljastuse oskaal on 20% (sh maapinnaga samas tasapinnas asuv katusehaljastus).

Planeeringus tehakse ümberkruntimise ettepanek 207 m<sup>2</sup> ulatuses. Planeeringu ettepaneku kohaselt krunditakse välja bussipeatuse juures olev ala (bussipeatuse ala laiened) ning avaliku kasutusega trepid, mis ei ole mõeldud ärihoone teenidamises ning soovitakse pos nr 1 liita kavandatud laadimisala (198 m<sup>2</sup>) ning Vikerlase tänava poolne 9m<sup>2</sup> suurune osa (vajalik arhitektuurse lahenduse elluviimiseks), kokku 207 m<sup>2</sup>.

### Parkimine

Parkimine on lahendatud kolmel maa-alusel parkimiskorrusel. Juurdepääsud parkimisalale on Laagna teelt (otse -2 korrusele) ja Anni tänava ja Vikerlase tänava ristumise vahetus läheduses (pääs -1 korrusele). Kogu ärihoone (sh kino) ja kortermaja parkimisvajadus on tagatud hoone mahus. Positsioon nr 3 parkimist ei ole arvestatud normatiivse parkimise hulka ja parkla teenindab üksnes Anni tn 14 korterelamut.

Planeeritud ala kujuneb lähiala keskuseks ning on väga mugavalt juurdepääsetav just kergliiklejatele. Lisaks lähialal elavatele on hea ühendus ka teiselt poolt Laagna teed tulevatele elanikele, kes pääsevad keskusealale Saarepiiga kergliiklejate silla kaudu. Samuti on väga hea ühistranspordi ühendust. Bussipeatus „Laagna“ asub kanalis planeeritava ala piiril ning peatusest sõidavad läbi 19 erineva marsruudiga bussid.

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringus tehtud ettepanekule sobibki käesolevas planeeringus kasutada ristkasutuse põhimõtet- st. päevasel ajal kasutavad parkimiskohti ettevõtete töötajad ja kliendid ning õhtusel ajal lähedal paiknevate elamute elanikud. Samuti on oluline, et kinokülastajad on pigem lähipiirkonna elanikud, kes eelistavad sõiduautole jalgsi liiklemist. Parkimislahendus täpsustub detailplaneeringu järgmises staadiumis.

### Haljastus

Haljastuse kavandamisel on lähtutud, et Vikerlase tänav on tänavahaljastuse kohustusega ala ning haljastuse osakaal on 20% vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringu tingimustele.

Planeeringulahendust arvestab olemasolevat keskkonda luues tasakaalustatud, esteetilise ning atraktiivse lahenduse. Ala on loopealne, mis seab haljastamisele ka kõrgemad tingimused kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel. Planeeringu ellurakendamisel jääb vaadeldava ala (Laagna tee ja Punase täna vaheline ala) haljastuse osakaaluks 44%, vt. joonis nr 3.

Vikerlase tänava kergeliiklustee visuaalse jätkumisena planeeritud alal on arhitektuursest kontseptsioonist lähtuvalt kavandatud haljastus keskuse lõunaküljele kergeliiklustee alale ning sealt edasi moodustab tänavahaljastus osa planeeritud avalikuks kasutamiseks määratud haljastatud õuealast. Avaliku kasutusega õueala paikneb kavandatud hoonete ja Laagna tee vahelisel alal, kuhu on kavandatud ka lastemänguväljak. Õueala haljastus on maa-aluse parkla pealne intensiivne haljastus, mis on visuaalselt ümbritseva haljastusega ühtne, st et Vikerlase tänava poolt vaadates on planeeritud tänava tasapinnas haljasala ning mänguväljak. Maa-aluse parkimise olemasolu on ruumis nähtav vaid Laagna tee poolt. Haljasalale istutatakse kõrghaljastust ja pöõsaid.

Lisaks on võimalik paepealsel luua katusele isegi paremad kasvutingimused, sest olemasolev pinnasekiht paekivi peal on väga õhuke. Täpne välisruumilahendus esitatakse haljastusprojektiis.

Haljastusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et paepealne õhuke pinnasekiht tuleb asendada hoone maa-aluses osas katuse peal hea kvaliteedi ning paksema (olenevalt istutatavatest taimedest pinnase paksus 40-90cm) kasvumulla kihiga. Samuti tuleb kaaluda haljastusprojekti koostamisel üldplaneeringu põhimõtet, et kuna kõrghaljastuse rajamine Lasnamäele on raskendatud, siis võiks Laagna tee paekalda katta liaanidega. Nagu ka ettepanek teha puude ja põõsaste istutamiseks kõrgemad peenrad (~ 40cm) ja istutused teha võimalikult kompaktsed ning vaba maa puudumise korral saab kasutada konteinerhaljastust – taimed istutatakse tugevdatud äärtega konteineritesse, mis võivad olla nii maapinnaga ühendatud kui ka isoleeritud. Taimede kasvuks sobivad paremini maapinnaga ühenduses olevad konteinerid. Konteineri suurus keskmiselt 2 x 2 x 1/1,5 m;

Veel on olulised aspektid:

- läbikuivamise vältimiseks tuleb istutatavatele puudele paigaldada kunstlikud niisutus-süsteemid;
- kuna puujuured peavad eelkõige saama laiali kasvada, tuleb puude vahele jätta piisavalt ulatuslik kasvuruum – suurtel puudel (kõrgusega 6–12 m) 10 m tagant, väikestel puudel (kõrgusega 3–6 m) 5 m tagant. Kui haljastuse planeerimise eesmärk on kiire ja ulatuslik rohemassi tekitamine tuleb vahekaugusi vähendada.

## 5. Koostöö planeeringulahenduse väljatöötamisel

- 02.07.2015 toimus arhitektuurse lahenduse tutvustus Linnaplaneerimise Ametis;
- 30.07.2015 toimus arutelu Keskkonnaametis (Silver Riisalo);
- 13.08.2015 toimus arutelu LPA linna peaarhitekti büroos (Jaak-Adam Loover);
- 17.08.2015 toimus arutelu LPA teede- ja tehnovõrkude osakonnas (Inna Teras);
- 17.08.2015 toimus arutelu Tallinna Transpordiametis (Toivo Hallikmäe);
- 19.08.2015 toimus arutelu Lasnamäe Linnaosa Valitsuses (Leili Müür);
- 27.08.2015 toimus arutelu Raul Kebaga;
- märts-aprill 2016 liiklusuuringu ja planeeringulahenduse tutvustus Transpordiametist Inna Terasale;
- 04.04.2016 planeeringu muudatuste tutvustus Kommunaalametis Inga Raadikule;
- 11.04.2015 planeeringu tutvustus Linnavaraametis Alo Brantile ja Maris Koertile.