



LIIKURI TN 22 JA LIIKURI TN 24 // 26 KRUNTIDE JA LÄHIALADE DETAILPLANEERINGU ESKIIS

DP042540

LIIKURI TN 22 JA 24//26. LASNAMÄE LINNAOSA, TALLINN, HARJU MAAKOND
TÖÖ NR 2017-03
14.08.2017.A.

Tellija:	Bonava Eesti OÜ
Vastutav arhitekt:	Kaie Enno, Bonava Eesti OÜ
Arhitekt:	Kersti Kernumees, Bonava Eesti OÜ
Kontakt:	Bonava Eesti OÜ Toompuiestee 35, 10133 Tallinn Reg.kood 11398856 kaie.enno@bonava.com mob. 53097716



Töö nr 2017-03: Liikuri 22 ja 24/26 kruntide ja lähiala detailplaneering, Tallinn, Lasnamäe LO

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 3-2/1677 algatamise kohta, 7.juuli 2017.

II SELETUSKIRI

III JOONISED

1. Asukoha skeem DP-1
2. Põhijoonis DP-2
3. Illustratsioonid- 3D vaated alale

SELETUSKIRI	3
1 Sissejuhatus	3
2 Detailplaneeringu eesmärk	3
3 Olemasolev olukord	3
Maaomand	4
4 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	4
5 Linnaehituslik situatsioon ja selle analüüs	5
6 Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule	5
7 Linnaehituslikud ideed	6
Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	6
Planeeringuga kavandatav	7
8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	8
9 Haljastus	9
10 Tehnovarustus	9
11 Jäätmed	9



SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Planeeritav ala asub Lasnamäe linnaosas Liikuri tänava ja Laagna tee vahelisel maa-alal. Planeeritava maa-ala suurus on ~2,72ha. Planeeringualal ei asu ühtegi hoonet.



Vaade planeeringualale Liikuri 22 krundile. Allikas: googlemaps.com.

2 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntimine, sihtotstarvete ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 8 maapealse korrusega korterelamute ehitamiseks. Liikluskorralduse, teede ja platside ala lahendamine. Pae sillalt pikeneva jalgtee/ kergliiklustee puiestee haljastamine ning selle äärde esimese korruse tasandis äriruumide kavandamine.

3 Olemasolev olukord

Kinnistud on hoonestamata. Alal on kehtiv detailplaneering DP nr DP006000 – Liikuri tn 24/26 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 07.02.2002 otsusega nr 64).

Kehtivas detailplaneeringus oli alale jäävale riigimaale planeeritud transpordimaa kruntide moodustamine, Liikuri tn 24/26 kinnistu piiride muutmine ja jagamine neljaks ärimaa, üheks tootmismaa ja kaheks transpordimaa krundiks ning planeeritud kruntide ehitusõiguse ulatuse määramine. Kehtiv planeering nägi ette kruntidele rajada kuni 2-korruselised kauplused ja ärihooned koos autoparklaga. Kavandatud oli planeeringuala läbiv kergliiklustee. Planeeringut pole tänaseni ellu viidud, omanikud on vahetunud ja arendussoovid muutunud.

Ala hõlmab Liikuri tn 22 (78403:303:0006) kinnistut (suurus: 4022 m² ja sihtotstarve 100% ärimaa), Liikuri tn 22a (78403:303:0007) kinnistut (suurus: 1739 m² ja sihtotstarve 100% ärimaa), Liikuri tn 20a/1



(78403:303:0005) kinnistut (suurus: 1553 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa), Liikuri tn 24 // 26 (78403:303:0008) kinnistut (suurus: 4892 m² ja sihtotstarve 100% ärimaa), Liikuri tn 24a (78403:303:0009) kinnistut (suurus: 1785 m² ja sihtotstarve 100% ärimaa), Liikuri tn 26a (78403:303:0010) kinnistut (suurus: 83 m² ja sihtotstarve 100% tootmismaa), Liikuri tn 28a (78403:303:0035) kinnistut (suurus: 1961 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa).

Liikuri tänava ja planeeritud kruntide vahele jäävad veel: Liikuri tn 22a/1 (78403:303:0022) kinnistu (suurus: 315 m² ja sihtotstarve 100% Ärimaa), Liikuri tänav T8 (78401:101:1745) kinnistu (suurus: 50 m² ja sihtotstarve 100% Transpordimaa) ja Liikuri tn 24a/1 (78403:303:0023) kinnistu (suurus: 308 m² ja sihtotstarve 100% Ärimaa).

Maaomand

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Address	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Liikuri tn 22	4022	44201	78403:303:0006	Ärimaa	Bonava Eesti OÜ
2	Liikuri tn 22a	1739	44201	78403:303:0007	Ärimaa	Bonava Eesti OÜ
3	Liikuri tn 24//26	4892	44201	78403:303:0008	Ärimaa	Bonava Eesti OÜ
4	Liikuri tn 24a	1785	44201	78403:303:0009	Ärimaa	Bonava Eesti OÜ
5	Liikuri tn 26a	83	44201	78403:303:0010	Ärimaa	Bonava Eesti OÜ
6	Liikuri tn 20a/1	1553	19499401	78403:303:0005	Transpordimaa	Eesti Vabariik
7	Liikuri tänav T2*	18586	25866701	78403:303:0052	Transpordimaa	Tallinna linn
8	Liikuri tn 28a*	1961	25866701	78403:303:0035	Transpordimaa	Tallinna linn
9	Liikuri tänav T8	50	4526650	78401:101:1745	Transpordimaa	Tallinna linn
10	Liikuri tn 22a/1	315	22962201	78403:303:0022	Ärimaa	Tallinna linn
11	Liikuri tn 24a/1	308	22962201	78403:303:0023	Ärimaa	Tallinna linn

*jääb planeeringualasse osaliselt.

4 Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeerigu lahenduse on koostanud Bonava Eesti OÜ.

Piirkonda ümbritsevad Laagna tee, Kurepõllu kõnnumaa ja jalgpalliväljakud. Läheduses oleva Smuuli tee äärde kerkib uus kaubanduspiirkond. Lähedal on Kadrioru park mitmete muuseumitega ja Laululava. Samuti meri on vaid jalgsi käigu kaugusel. Koht on sobilik äriruumidega korterelamu ehituseks.

Perspektiivne jalakäijate ja kergliiklus tänav jagab ala kaheks osaks.

Omaaegne Lasnamäe planeering nägi ette 12 mikrorajooni rajamist kuni 200 000 elanikule. Linnaosa transport oli plaanitud kahte paepinnasesse süvendatud magistraali. Keskustesse oli plaanis rajada kaubanduspinnad ja ühiskondlikud keskused, mida markeerisid ja tihendasid tornelamud.



Algselt planeeritud Lasnamäe linnaosa on teostatud osaliselt infrastruktuuri objektide ja avalike ruumide, kaubanduspindade osas. Ehitamata jäi üks Lasnamäe magistraalidest ning osaliselt ka kavandatud sotsiaalne infrastruktuur ja haljastus. Rajamata on neli mikrorajooni.

Kurepõllu kvartalis sai valmis jalakäijate sild üle Lasnamäe kanali, mis ühendab ala Pae kvartaliga – Pae sild. Planeeringus on ette nähtud viia osaliselt lõpuni Kurepõllu mikrorajooni ehitus.

Jalakäijate silla teljele on kavandatud kaks sarnast 92 korteriga kuni 8-korruselist elamut, mille esimesel korrusel on osaliselt äriruume. Hooned paiknevad teineteise suhtes paralleelselt olles teineteise peegelpildis.

Hoone kavandatav ehitusalune pind näeb ette võimaluse igale korterile rõdu projekteerimiseks. Elamute ehitamine on kavandatud koos vajaliku heakorra, parklate ja mänguväljakutega. Planeeringut on lubatud ellu viia etapiviisiliselt (ehitada välja osaliselt) – tagades heakord ning põhilistes jalakäijate liikumissuundades mugav läbipääs. Lubatud etapiviisilisel ja hoonete ehitamine erinevatel aegadel toetab planeeringu realiseerumist.

Ehitatavad äriruimid on kavandatud hoonete esimesele korrusele ja nende peamised sissepääsud avanevad Pae silla pikendusel kulgeva avalikult kasutatava jalakäigu ja kergliiklustee poole. Arvestatud on olemasolevate jalakäijate liikumissuundadega, tagatud on mugavad ja loogilised ühendused jalakäijatele.

5 Linnaehituslik situatsioon ja selle analüüs

Planeeritav maa-ala asub väljakujunenud elamukvartalis. Ala ümbritsevad 5-10-korruselised paneel- ja punastest tellistest elamud, lasteaed, parkimishooned. Ümbritsev hoonestus on rajatud nõukogude ajal. Olemasolevaid korterelamuid on pisteliselt remonditud. Liikuri tn 8c (Kehtiv aadress Liikuri 18) kinnistu detailplaneeringus (DP021470, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 22.08.2007 korraldusega nr 1443-k) on kavandatud kuni 10-korruselised elamud. Liikuri tn 5 krundi detailplaneering (DP005390, kehtestatud 11.01.2017 korraldusega nr 140-k) on kavandatud 3 kuni 8-korruselist elamut, lisaks madalamaid varikatuseid.

6 Vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule

Planeeritud ala asub Lasnamäe elamualade üldplaneeringu määratlusel Kurepõllu asumis, korterelamute alal. Kuna üldplaneeringu materjalide järgi Liikuri tänava ümbrusele pole konkreetseid näitajaid kavandatud, tuleb lähtuda üldtingimustest, ehk arvestada olemasoleva tihedusega elamualadel, mis üldplaneeringus kajastatud analüüsi alusel on vahemikus 0,5...2,5, olenevalt hoonestuse iseloomust. Kavandatud elamumaa kruntide hoonestustihedus on 1,3-1,5 (pos 1. – 1,5; pos 2. – 1,3), mis mahub ette antud raamidesse.

Üldplaneeringu kaardi nr 3 kohaselt asub planeeritud ala parklinnas, kus haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40%. Planeeringuala kavandatud haljastuse osakaal on 49%.

Planeeringuala idapoolne osa jääb rohekoridori alale, mille laius peaks üldplaneeringu ettepaneku järgi olema vähemalt 50 m. Planeeringus on kavandatud rohekoridor, mille laius on enam kui 50 meetrit.

Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

Planeeritav lahendus on piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva linnakeskkonnaga.



7 Linnaehituslikud ideed

- Liikuri tänava piirkond üldiselt on avatud planeeringuga ja monumentaalsete mahukäsitlusega.
- Piirkonda ümbritsevad Laagna tee, Kurepõllu kõnnumaa ja jalgpalliväljakud. Läheduses oleva Smuuli tee äärde kerkib uus kaubanduspiirkond. Lähedal on Kadrioru park muuseumitega ja Laululava. Samuti meri on vaid jalgsi käigu kaugusel. Koht on soodne elamuehituseks.
- Detailplaneeringu eskiislahendus sobitub mahuliselt kehtestatud Liikuri 5 detailplaneeringuga, kuhu on samuti planeeritud kuni 8 maapealset korrust.
- Planeeringu idee lähtub soovist rajada elukeskkond piisavalt suletuks ja privaatseks, kuid sealjuures ka suhestuma avaliku ruumiga, mis jääb nende vahele. Planeeritud krundid on ümbritsetud olemasolevate teedega, siis ala läbiva avaliku jalakäijate väljaehitamiseks koos elamutega moodustub sellest kokku tervikliku linnaruumi lahendus.
- Mõlemad planeeritud 2 elamukrunti on jagatud neljaks tsooniks- elamualaks, puhkealad koos mänguväljakutega, parkla ning avaliku kasutusega äripinnad sissepääsudega kergliikluse ja jalakäigu alalt. Planeeritud kruntide vahelisel alal asub avatud jalakäijate tänav, mille ääres on põhjapoolsel osal puhkeala ja mänguväljakud. Maht on 1-korruseline perspektiivse kergliiklusega jalakäigu tänava küljel. Hoonestus ettepanek on tagasiastest kuni 8-korruseline. Hoonestuse maaalusel korrusel on parkimine ja abiruumid, esimesel korrusele paigutatud panipaigad ja ülemistel korrustel korterid.
- Hoonestuse ümber on teed, parkimine ja haljastus sh. osaliselt viljapuude aed.
- Parkla asetseb krundi piiri ääres perimetraalselt, võimalikult eemale viidud hoonetest. Kuna osa parkimiskohti on hoone all, siis on selline parkimise lahendus ruumi säästev.
- Planeeringualale on ette nähtud rajada kõrghaljastus.
- Haljastus on kolmes tsoonis – sisehoovis ja krundi piiril jalgtänava ääres ning jalakäijate allee ääres. Sisehoovis on erinevad pae peal kasvavad leht-, okas- ja dekoratiivviljapuud. Viimaste kevadised õied ja sügisesed viljad lisavad hoovile emotsioone. Krundi piiril on leht- ja okaspuud. Haljastuse täpne lahendus antakse ehitusprojekti.
- Kavandatud on Liikuri tn 22 ja 24 krundid hoonestada piki jalgteed kuni 8-korruselise korterelamutega, mille kruntidel on ette nähtud haljasala mänguväljakutega ning osaliselt hoonete alla on kavandatud parkimiskohad. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.
- Tagatud on jalakäijate ohutu juurdepääs hoonetele ja kõnniteedele ning kavandatud kõnniteed on seotud olemasolevatega. Kõnniteede kavandamisel on järgitud olemasolevaid käiguteede suundi.
- Sisehoovi kavandatud haljasala ja Liikuri tänava poolsel ala kaks erinevat mänguväljakut on kasutamiseks kõigile piirkonna elanikele. Piire on planeeritud mänguväljaku ümber, et tagada laste turvalisus. Kavandatud on madal piire parkla eraldamiseks krundi sisesealt haljastatud puhkealast ja elamust.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Parkimisplatside sademevesi puhastada enne ühisevõrku juhtimist lokaalpuhastites, hoone mahus oleva parkla põrandavesi juhtida reoveekanalistsiooni.



•Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega kasutada suuremate klaaspindade puhul madala peegeldusteguriga või spetsiaalselt märgistatud klaasi.

Planeeringule lisatud illustratiivsed 3D pildid on mahtude edasi andmise eesmärgil koostatud, arhitektuurne lahendus täpsustub ehitusprojekti käigus.

Planeeringuga kavandatav (vt Põhijoonise eskiisi)

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette kinnistute piiride osaline muutmine eesmärgiga moodustada kaks uut krunti – Liikuri tn 22 ja 22a kinnistutest moodustatakse **Krunt 1** (suurusega 5761 m²). Liikuri tn 24//26, Liikuri tn 26a ja Liikuri tn 24a kinnistutest moodustatakse **Krunt 2** (suurusega 6760 m²). Mõlema moodustatava krundi sihtotstarve on 95% elamumaa ja 5% ärimaa. Korterite ja parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Krundile 1 on kavas rajada üks kuni 8-korruseline korterelamu, mille esimesel korrusel paiknevad äripinnad. Hoonel on lubatud rajada ka maa-alune korrus. Krundi 1 planeeritud hoonete suletud brutopind on kokku maa-peal 8510 m² ja maa-all 1430 m². Ehitusalune pind on nii maa-all kui ka maapeal 1430 m². Hoonete kõrgus on kuni 28 m maapinnast. Kavandatud on ligikaudu 92 korterit.

Krundil on lubatud rajada kuni üks abihoone- varikatus, lehtla või muu sarnane ehitus puhkeala teenindamiseks.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul. Planeeritud on 106 parkimiskohta. Parkla seisuala võiks olla lahendatud näiteks rohelist tooni betoonkivi kattega. Krundile on kavandatud mänguväljak ja kõrg- ning madalhaljastust.

Krundil 1 on määratud servituudi vajadusega ala avaliku kasutusega kõnniteele, ala suurusega ~16 m².

Krundile 2 on kavas rajada üks kuni 8-korruselise korterelamut, Liikuri tn 20a/1 kinnistu poolse hoone esimesel korrusel paiknevad äripinnad. Hoonel on lubatud rajada ka maa-alune korrus. Krundi 2 planeeritud hoonete suletud brutopind on kokku maa-peal 8510 m² ja maa-all 1430 m². Ehitusalune pind on nii maa-all kui ka maapeal 1430 m². Hoonete kõrgus on kuni 28 m maapinnast. Kavandatud on ligikaudu 92 korterit.

Krundil on lubatud rajada kuni üks abihoone- varikatus, lehtla või muu sarnane ehitus puhkeala teenindamiseks.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul. Planeeritud on 102 parkimiskohta. Parkla seisuala võiks olla lahendatud näiteks rohelist tooni betoonkivi kattega. Krundile on kavandatud mänguväljak ja kõrg- ning madalhaljastust. Krundile 2 on määratud servituudi vajadusega ala avaliku kasutusega kõnniteele, ala suurusega ~132 m².

Juurdepäas planeeritavatele krundile 1 on tagatud Liikuri tänavalt, krundile 2 on kavandatud juurdepäas Liikuri tn 28a transpordimaa kaudu. Liikuri tänav on ühenduses J. Smuuli tee kaudu Laagna teega, kust on hea ühendus kesklinnaga. Planeeritavale alale lähimad ühissõidukite peatused asuvad Laagna teel ja J. Smuuli teel, mis on mõlemad tiheda liiklusega magistraaltänavad. Planeeringulahendusega on kavandatud avalikult kasutatav kergliiklustee, mis kulgeb Pae silla pikendusena kuni Liikuri tänavani. Kergliiklusteelt on



ette nähtud juurdepääsud äriruumidele. Kergliiklejate turvalise ja mugava liikumisega on planeeritaval alal arvestatud.

Täisehitus on krundil 1. on 26% ja krundil 2. on 22% ja hoonestustihedus krundil 1. on 1,5 ja krundil 2. on 1,3.

8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritav ala asub J. Smuuli tee ja Laagna tee vahelisel alal Liikuri tänava ääres. Liikuri tänav on ühenduses J. Smuuli tee kaudu Laagna teega, kust on hea ühendus kesklinnaga. Planeeritavale alale lähimad ühistranspordipeatused asuvad Laagna teel ja J. Smuuli teel, mis mõlemad on olulise tähtsusega magistraaltänavad. Piki Laagna teed toimub tihe liiklus kesklinna ja Lasnamäe suunal. J. Smuuli tee, mis on oluline linnaosasisene magistraal, kulgeb Narva maanteest Suur-Sõjamäe tänavani.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Liikuri tänavalt.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äriruumidega korterelamu (ca 63 alla 3-toalist ja 29 3-ja enamatoalist korterit). Kokku 96 korterit ja äriruum ca 350 m ²	63*1+29*1,2 1/80 poe bruto pinna kohta=350/80	63+35=98 4,4 Kokku: 102	106
2	Planeeritud äriruumidega korterelamu (ca 63 alla 3-toalist ja 29 3-ja enamatoalist korterit). Kokku 96 korterit ja äriruum ca 350 m ²	63*1+29*1,2 1/80 poe bruto pinna kohta=350/80	63+35=98 4,4 Kokku: 102	102
3	Transpordimaa	-	-	-
	Liikuri tänav T1 +Liikuri tänav T2			22
Planeeritud maa-alal kokku:			196 + 8,8 =205	208+22=230

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014, kuna piirkonnas on olemasolev hea transpordi ühendus. Planeeritud ala asub vahevööndis. Parkimisnormatiivi rakendatakse vahevööndi alal vähima nõutud väärtusena. Kavandatud parkimiskohtade arv on kooskõlas arengukavaga.



Liikuri tänava äärde (Liikuri tn T2 krundile) on kavandatud 22 parkimiskohta. Transpordimaal asuvad parkimiskohad on avalikult kasutatavad.

Mänguväljakute ümber on lubatud rajada piire, et tagada laste turvalisus.

9 Haljastus

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala Kurepõllu asumis, korterelamute alal. ÜP-järgne haljastusprotsent on 40. Planeeringus kavandatud haljastusprotsent on 49. (Haljastusprotsent krundil 1. on 46% ja 2. on 52%- keskmiselt 49%)

Planeeritav lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeerigu eskiisi haljastuse lahendus on illustratiivne ja kavandab haljastuse lahenduse põhitseeriguid ning täpsustab ehitusprojekti käigus.

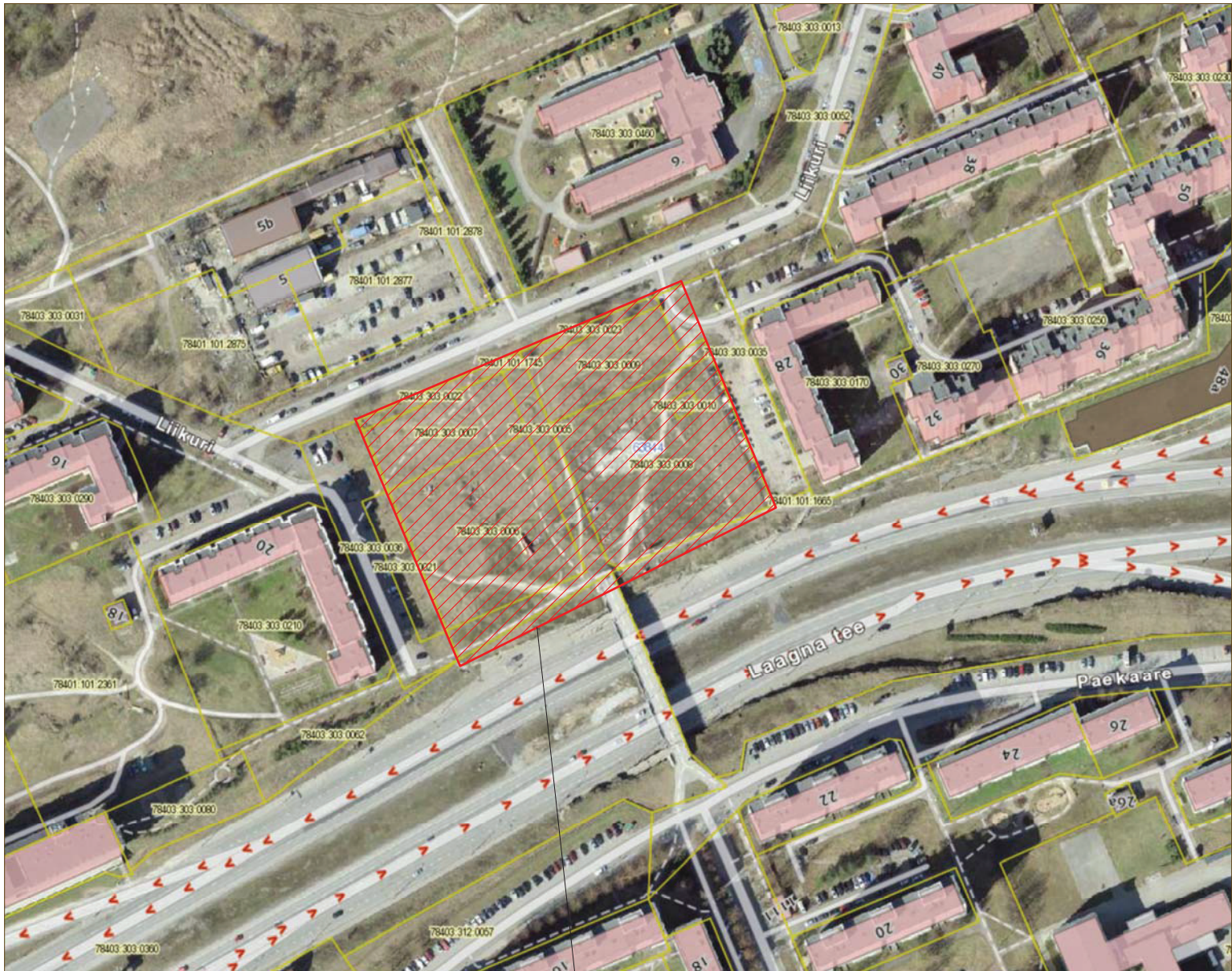
10 Tehnovarustus

Planeeritaval krundil on osaliselt olemas ühendused tehnovõrkudega, tehnovõrkude lahendus vaadatakse ümber detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

11 Jäätmed

Jäätmete kogumiseks on mõlemale krundile kavandatud jäätmemaja või maa sisse paigaldatavad prügimahutid, mille ehitusalune pind on ~15 m². Jäätmemaja asukoht täpsustatakse edasistes etappides.





Liikuri tn 22 ja Liikuri tn 24//26 kruntide asukoht

BONAVA

OÜ BONAVA
11398856
Tallinn, Toompuiestee 35

Arhitekt/ Planeerija
Head of Design
Kaie Enno
Arhitekt/ Planeerija
Kersti Kernumees

Kuupäev
14.08.2017

Töö nimetus

Liikuri tn 22 ja 24//26 kruntide ning lähiala
DETAILPLANEERING

Joonis

Asukoha skeem

Töö nr 01/17 Mõõt vaba Joonise nr DP-1