

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 11.07.2018

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	1
2.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	1
2.2 MAAOMAND	2
2.3 TEHNOVARUSTUS	2
3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS	2
3.1 LINNAEHITUSLIKUD IDEED JA PLANEERITAVA HOONESTUSE LAHENDUS	3
4 PLANEERITAVA MAA-ALA ARENDUSETAPID	3
5 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED	3

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

IV JOONISED

- 1 Asukohaskeem
- 2 Lennujaama loodepiirkonna DP algatamise ettepaneku eskiislahendus

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tartu mnt 95, Tartu mnt 97a ning Lennujaama tee 13 kinnistutest ja osaliselt Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b kinnistust moodustada ärimaa, äri- ja transpordimaa, transpordimaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundid ning määrata ärimaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni kümne maapealse ja kahe maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks ning äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni kümne maapealse ja kahe maa-aluse korrusega ärihoonete ja lennujaamahoonete (sh uus peasissepääsu hoone ja terminalihoone laiendus) ehitamiseks. Samuti on detailplaneeringuga ette nähtud uue kergliiklustee ning täiendava kõrghaljastuse rajamiseks Lennujaama tänavamaa laiendamine, lennujaama uue peasissepääsu hoone ette avaliku väljaku kavandamine ning Euroopa väljaku suunal lineaarpargi ja kergliiklustee koridori planeerimine.

Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Tartu maantee ja Sepise tänava ääres, Tallinna lennujaama territooriumi loode alal.

2.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

- Planeeritud maa-ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne – seal asuvad nii transpordi, äri-, majutus-, kui ka kaubandushooned.
- Oluliste tänavate ja liikumisteede suhtes on planeeritud maa-ala asukoht soodne. Planeeringuala jääb Lennujaama trammitee ja Tartu maantee vahelisele alale, mis tõttu on nii trammi- kui bussiühendusega tagatud ühistranspordiühendus linna teiste piirkondadega.
- Planeeritavast alast kesklinna poole jääb 5-korruseline hotell ning Ülemiste kaubanduskeskus ning Tartu poole Tallinna Lennujaam.
- Planeeritav ala asub lennujaama ja Ülemiste raudteejaam vahelisel alal.
- Planeeritavast ala kirde suunas asub Ülemiste City hoonete kompleks kus asuvad ka kuni 13-korruselised hooned.

2.2 MAAOMAND

Planeeritavale maa-alale jäävad järgmised kinnistud:

Aktsiaselts EVORE kuuluv ärimaa sihtotstarbega Tartu mnt 95 kinnistu; Aktsiaseltsile Tallinna Lennujaam kuuluvad tootmismaa sihtotstarbega Tartu mnt 95b kinnistu, ärimaa sihtotstarbega Tartu mnt 97a ja ärimaa sihtotstarbega Lennujaama tee 13 kinnistu. Osaliselt jäävad planeeritavale maa-alale Aktsiaseltsile Tallinna Lennujaam kuuluv transpordimaa (90%), ärimaa (5%), tootmismaa (5%) sihtotstarbega Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b kinnistu, Tallinna linna omandis olevad transpordimaa sihtotstarbega Tartu maantee T2 ja Tartu maantee T3 kinnistud, Mainor Ülemiste ASile kuuluvad transpordimaa sihtotstarbega Sepise tänav T3 ja Sepise tänav T4 kinnistud ning tootmismaa (80%) ja ärimaa (20%) sihtotstarbega Valukoja tn 12 kinnistu.

Ehitisregistri andmetel asub Tartu mnt 95 kinnistul pumbajaam ja Tartu mnt 95b kinnistul alajaam.

Tartu mnt 97a kinnistul ja Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b kinnistul Tartu maantee ja Lennujaama tee vahelisel alal asub ehitisregistri andmetel kavandatav ajutine parkla, mille ala viimased aastad juba parklana aktiivselt kasutatakse.

Lennujaama tee 13 kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel angaar, administratiivhoone, garaaž-töökoda ja hoone nr 8 (büroohoone).

Lennujaama tee 4 // 6 // 10 // Sepise tn 2 // 2a // 4 // Tartu mnt 101 // 103 // Valukoja tn 32 // Väike-Sõjamäe tn 1a // 2 // 12 // 12a // 18a // 22b kinnistul asuvad erinevad lennujaama tööks vajalikud hooned ja rajatised.

2.3 TEHNOVARUSTUS

Piirkond on tehnovõrkudega varustatud. Tehnovõrkude lahendused täpsustatakse detailplaneeringus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

- Tallinna Linnavalikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tootmis- ja laondusettevõtlusala kõrvalotstarbega ettevõtlusalal, lennuväljalal ning Tartu maantee osas liiklusalal.
Detailplaneeringus on kavandatud ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbed.
Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga.
- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on lennujaama reisiterminali laiendamine ja lennujaama opereerimiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine.

- Planeeringu koostamise eesmärk on luua kompaktse hoonestusega kompleks mille keskele jääb minimaalselt 50 meetri laiune keskne avalik ala mille kaudu avaneb Lennujaama terminali hoonest vaade Ülemiste järvele.
- Põhja-lõuna suunaliselt on läbi planeeritava ala kavandatud linearpargi ala.
- Parkimine on lahendatud hoonete aluses parklas, et oleks tagatud linnaruumi kvaliteetne keskkond.
- Detailplaneeringu koostamise aluseks on alale koostatud struktuurplaan ja lennujaama arendamise pikkaegne arengukava.

3.1 LINNAEHTUSLIKUD IDEED JA PLANEERITAVA HOONESTUSE LAHENDUS

- Detailplaneeringu lahenduse aluseks on alale koostatud struktuurplaan.
- Alale kavandatud hooned on paigutatud selliselt, et oleks tagatud läbi planeeritud ala vaate- ja haljaskoridorid.
- Parkimine on lahendatud hoonete parkimiskorrusel, et vältida avaparklate teket.
- Vaatekoridori äärde ja linearpargi alal ning Lennujaama tänava äärde on ette nähtuid istutada täiendav kõrghaljastus.
- Hoonete rekreatsiooniala on kavandatud sisehoovi aladele.

4 PLANEERITAVA MAA-ALA ARENDUSETAPID

Planeeritud ala arendus on ette nähtud realiseerida etapiviisiliselt. Reisisterminali laiendus on ette nähtud rajada vastavalt reisijate arvu suurenemisele ja vastavalt sellele koostatud lennujaama arengukavale. Samuti on ette nähtud etapiviisiliselt detailplaneeringus kavandatud positsioonide kaupa ning koos hoonestuse rajamisega rajatakse ka ala keskele planeeritud avaliku ruumi osaks olev vaatekoridori ala ning hoonestuse vahel kulgev linearpark. Hoonemahu realiseerimisel analüüsitakse ka antud hetkeks väljakujunenud liikumisviiside muutusi ning ühistranspordi kättesaadavust piirkonnas, et oleks tagatud võimalikult vähene täiendavate autode lisandumine alale ning samas oleks tagatud inimeste juurdepääs alale kas ühistranspordi või rattateede võrgu ühenduse kaudu.

5 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED

Planeeritud ala osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 1999 otsusega nr 16 kehtestatud „Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering“. Detailplaneering koostati eesmärgil käesolevale planeeringualale kuni 21 m kõrguste ärihoonete ja kuni 30 m kõrguste transpordihoonete ehitamiseks. Kehtivat detailplaneeringut ei ole käesoleva detailplaneeringuga planeeritava ala ulatuses ellu viidud.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendatud, sest alale kavandatakse Tallinna lennujaama reisisterminali laiendamine, lennujaama opereerimiseks vajalike hoonete ja rajatiste ehitamine ning kavandatud uushoonestus on sobivam Tartu maantee äärsele alale ja ilmestab antud linnakeskkonda.

Planeerimisseaduse § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. „Lennujaama loode piirkonna detailplaneeringu“ kehtestamisel muutub kehtiv „Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering“ käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas kehtetuks.