

Linnamäe tee 21a, Linnamäe tee 15, Linnamäe tee 7 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu taotluse seletuskiri

Planeeringu tellija:

Liven AS

Andres Aavik

andres.aavik@liven.ee

Telefon: 5035933

Planeeringu koostaja:

K-PROJEKT AS

Jüri Mirme

jyri.mirme@kprojekt.ee

Telefon: 5012295

SISUKORD

1	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	3
1.1.	OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.2.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
1.3.	KEHTIV DETAILPLANEERING JA KÄIMASOLEVAD MENETLUSED	4
2	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	5
2.1.	PLANEERINGU EESMÄRK	5
2.2.	HOONESTUSE JA AVALIKU RUUMI PÕHIMÕTTED	5
2.3.	EHITUSÕIGUS	5
2.4.	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	5
2.5.	HALJASTUSE PÕHIMÕTTED	6

ALGATAMISETTEPANEKU MATERJALID

1.	Eskiisjoonis	DP-1
2.	Illustratsioon	DP-2
3.	Seletuskiri	DP-3

1 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

1.1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava ala kinnistud

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala (m²)	Omandivorm
Linnamäe tee 21a	78401:101:3092	Elamumaa	8697	Eraomand
Linnamäe tee 15	78401:101:0983	Üldkasutatav maa	6309	Munitsipaalomand
Linnamäe tee 13	78401:101:0556	Üldkasutatav maa	7842	Munitsipaalomand
Linnamäe tee 7	78403:307:0076	Üldkasutatav maa	6103	Munitsipaalomand
Linnamäe tee T6	78401:101:1377	Transpordimaa	10549	Munitsipaalomand
Saaremaa puiestee T	78403:307:0098	Transpordimaa	3170	Munitsipaalomand

Planeeritav kinnistu piirneb: Linnamäe tee 21; Linnamäe tee 17; Linnamäe tee 11a; Linnamäe tee 11; Linnamäe tee 5a; Linnamäe tee 1; Linnamäe tee 3; Läänemere tee 10; Rahu tee T6 ja Linnamäe tee 25 kinnistutega.

Planeeritud maa-ala suurus

Ca 2,6 ha

Planeeritud maa-ala asukoht

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas, Kuristiku asumis, Linnamäe tee ja Rahu tee koridori vahelisel alal.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Planeeritav maa-ala külgneb põhja suunast Rahu teekoridoriga, lõuna suunast Linnamäe tee 21 ühiskondlike ehitiste maa krundiga kuhu on alale kehtestatud detailplaneeringu alusel ettenähtud ehitusõiguse ärihoonestuse rajamiseks ning Linnamäe teega, millest teisel pool teed asub Muhu Lasteaed, ida poolt Linnamäe tee 25 krundil asuva 9-korruselise korterelamuga ja lääne poolt Linnamäe tee 17 krundil paikneva ärihoonega mille taga Linnamäe tee 11 krundil paikneb samuti 9-korruselise korterelamu.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndis asuvad nii korterelamud, ärihooned kui ja sotsiaalhooned. Hoonete korruselisus jääb 2 korruse ja 9 korruse vahele. Rahu teekoridoris asuvad suured avaparklad.

Planeeritava maa-ala krundid on valdavalt rohumaad ning aktiivsest kasutuses väljas.

Hoonestus

Planeeritud alale jäävatel kruntide hoonestus puudub.

1.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringu” kohaselt on ala juhtotstarbeks määratud keskuse ala – üldplaneeringus linnaosa tömbekeskust tähistav ala, kus on tihedalt põimunud korruselamute, ameti- ja valitsusasustuste, äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste, haljasalade, rekreatsioonialade jms maad. Kvartaalse tiheduse tsoneeringu järgi on lubatud ala tiheduseks kuni 2,0 ja haljastuse osakaal peab olema vähemalt 20%.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

1.3. KEHTIV DETAILPLANEERING JA KÄIMASOLEVAD MENETLUSED

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

2 PLANEERINGUS KAVANDATU

2.1. PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata alale ehitusõigus kuni 6-korruseliste (aktsentmahud on lubatud kuni 8k) äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu alusel on tagatud ala kõrge arhitektuurne ja linnaruumiline tase, sest kavandatava hoonestuslahenduse saamiseks viiakse peale detailplaneeringu algatamist läbi arhitektuurivõistlus mille lähtetingimused lepatakse kokku Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.

2.2. HOONESTUSE JA AVALIKU RUUMI PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu täpne lahendus selgub peale detailplaneeringu algatamist läbiviidava arhitektuurivõistluse käigus, mille võidutöö alusel koostatakse detailplaneering. Arhitektuurivõistluse täpsed võistlustingimused lepatakse kokku Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Lubatud üldine hoonestustihendus on ca 1,5.

2.3. EHTUSÕIGUS

POS	Krundi kasutamise sihtotstarve	Maksimaalne maa-pealne korruselisus	Maksimaalne maa-alune korruselisus
1	Korterelamu maa / Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa	Kuni 6k ja võib kavandada aktsentmahte maksimaalselt 8k.	-1
2	Ühiskondlike ehitiste maa/ Korterelamu maa / Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa	Kuni 6k ja võib kavandada aktsentmahte maksimaalselt 8k.	-1

2.4. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Linnamäe tee 21a krundile on ette nähtud juurdepääs avalikult kasutatavalt Linnamäe tee T6 transpordimaa krundilt ja Linnamäe tee 7 ja 15 kruntidele on ette nähtud juurdepääs Linnamäe tee 13 krundil olemasoleva avalikult kasutatava tee kaudu.

Parkimiskohtade vajadus tagatakse vastavalt kehtivale normile oma krundil.

2.5. HALJASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritava ala haljastuse osakaaluks kavandatakse minimaalselt 30%. Täpne haljastuse osakaal selgub arhitektuurivõistluse võidutöö alusel.