

LIIKURI TN 22 JA 24 // 26 KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

MENETLUSE NR: DP042540

TÖÖ NR: 201803

Tellijä:

BONAVA EESTI OÜ

Reg.nr: 11398856

Toompuiestee 35, 10133 Tallinn

Kontaktisik: MARTIN RIKOLAS

+372 5331 1604

martin.rikolas@bonava.com

Projekteerija:

BONAVA EESTI OÜ

Reg.nr: 11398856

Toompuiestee 35, 10133 Tallinn

Kontaktisik: KERLI KOOLMA

+372 5194 1096

kerli.koolma@bonava.com

SELETUSKIRJA SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGUALA ASUKOHT, SH PLANEERINGUALA PIIR JA SUURUS.....	5
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, EESMÄRK JA ALUSED ...	5
2.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	5
2.1.1.	Detailplaneeringu lähtetingimused:.....	5
2.2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	6
2.3.	Detailplaneeringu koostamiseks võimalike uuringute vajadus ja tehtud uuringud .	7
2.4.	Detailplaneeringu vastavus Lasnamäe elamualade üldplaneeringule	8
3.	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVAD MUUDATUSED, LAHENDUSTE PÕHJENDUSED	8
4.	PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
5.	DETAILPLANEERING	10
5.1.	Planeeringus kavandatu	10
5.1.1.	Linnaehituslikud ideed	12
5.1.2.	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	13
5.2.	Ehitusõigus ja hoonestusala, planeeritava ala tehnilised näitajad.....	13
5.2.1.	Planeeritava ala sihtotstarbed	17
5.3.	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	17
5.3.1.	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks.....	18
5.3.2.	Peamised arhitektuurinõuded	19
5.4.	Liikluskorralduse põhimõtted ja vertikaalplaneerimine	19
5.4.1.	Autotransport	19
5.4.2.	Parkimine	20
5.4.3.	Jalakäijad	21
5.4.4.	Vertikaalplaneerimine	21
5.5.	Tehnovarustus	21
5.5.1.	Veevarustus	22
5.5.2.	Tuletõrjevesi	23
5.5.3.	Kanaliseatsioon	23
5.5.4.	Sademevesi	24
5.5.5.	Soojavarustus	24
5.5.6.	Elektrivarustus	25
5.5.7.	Sidevarustus	25
5.5.8.	Tänavavalgustus.....	25
5.6.	Jäätmekäitlus	25

5.7.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	26
5.8.	Ehitiste tuleohutus, kujade määramine, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded	27
5.9.	Kitsenduste, kaitsevööndite, servituutide ja avalikult kasutatavate alade määramise vajaduse ulatuse märkimine.....	27
5.9.1.	Kitsendused ja servituudid	27
5.9.2.	Tehnovõrkude kaitsevööndid	28
5.10.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	28
5.11.	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	29
5.11.1.	Müra	29
5.11.2.	Insolatsioon	30
5.12.	Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud	31
5.13.	Planeeringu elluviimiskava	31
5.14.	Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	32
6.	PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE.....	32
6.1.	Vastavus üldplaneeringule.....	32
6.2.	Vastavus kehtivale detailplaneeringule.....	33
6.3.	Vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	33
6.4.	Vastavus standarditele, määrustele ja teistele nõuetele.....	34
6.5.	Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele.	35
7.	PLANEERINGUMENETLUS JA KOOSTÖÖ, KOOSKÕLASTUSTES ESITATUD NÕUDED, KIRJALIKUD ARVAMUSED JA NENDEGA ARVESTAMINE PLANEERINGUS	36
7.1.	Planeeringumenetlus	36
7.2.	Koostöös ja kooskõlastustes esitatud nõuded ja nendega arvestamine planeeringus	37
7.2.1.	Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel	37
7.2.2.	Kirjalikud arvamused ja nendega arvestamine planeeringus.....	37
8.	ILLUSTRATSIOONID.....	38

JONISED

- | | |
|----------------------------|---------|
| 1. Asukohaskeem | DP-1 |
| 2. Põhijoonis | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan | DP-3 |
| 4. Ruumiline analüüs | Lisa-13 |
| 5. Tugiplaan | Lisa-12 |

1. DETAILPLANEERINGUALA ASUKOHT, SH PLANEERINGUALA PIIR JA SUURUS

Detailplaneeringu ala paikneb Lasnamäe linnaosas Kurepõllu asumis. Ala piirneb loodest ja idast Liikuri tänavaga. Ala lõunasuunas paikneb Laagna tee.

Detailplaneeringu ala asukoht, planeeringuala- ja kontaktvööndi piir ning suurus on määratud Tallinna linnavalitsuse 30. juuni 2017 korraldusega nr 1074-k. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 2,67 ha.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, EESMÄRK JA ALUSED

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega Liikuri tn 22, Liikuri tn 22a ja Liikuri tn 22a/1 kruntidest kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa sihtotstarbega krunt, ärimaa sihtotstarbega Liikuri tn 24 // 26, Liikuri tn 24a, Liikuri tn 24a/1 ja tootmismaa sihtotstarbega Liikuri tn 26a kruntidest kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa sihtotstarbega krunt ning mõlemale moodustatavale krundile määrata ehitusõigus ühe kuni 7 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamu ehitamiseks. Lisaks planeeritakse alal lahendada liikluskorraldus, teede ja platside-, puhkealade- ning tehnovõrkude asukohad ning servituutide vajadus. Pae sillalt pikeneva jalgtee/ puiestee rajamine ning selle äärde esimese korruse tasandis äriruumide kavandamine.

Varem kehtestatud detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel kehtetuks.

2.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitusmäärus;
- Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 1074-k, 30.06.2017);
- Bonava Eesti OÜ taotlus nr DP042540 detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 21.11.2016.

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 31.10.2012 määruse nr 52 alusel (Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded).

2.1.1. Detailplaneeringu lähtetingimused:

Väljavõtte algatamise korraldusest nr.1074-k, 30.juuni 2017:



3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 lähtuda kavandatavate hoonemahtude asukoha valikul piirkonnas väljakujunenud hoonete kõrguse ja vahekauguse suhtest kavandades elamud Liikuri tänava poole samale ehitusjoonele Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamutega. Ehitusjoone kavandamine Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ehitusjoonest mõnevõrra erinevalt sobib juhul, kui see on vajalik oluliste tehnovõrkude säilitamiseks;

3.2 kavandada äriefunktsioon keskse kergliiklustee poolsele teljele;

3.3 lahendada parkimine osaliselt hoone mahus või eraldi parkimismajas, et väheneks maapealne parkimisala ulatus ja tekiks korterelamute juurde parema kvaliteediga ruum;

3.4 arvestada võimalikult palju olemasolevate jalakäijate liikumissuundadega, tagada sujuvad ühendused naaberelamualadelt kesksele kergliiklusteele ja Laagna tee ühistranspordipeatusele;

3.5 lahendada kergliiklejate pääs jalakäijate sillale ja võimalusel Laagna teel asuvasse „Paesilla“ bussipeatusesse kaldteena. Kergliiklusteed kavandada võimalusel olemasolevale transpordimaale Liikuri tn 20a/1;

3.6 säilitada Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ees ristiparkimine;

3.7 näha ette meetmed Liikuri tänaval liikluse rahustamiseks;

3.8 esitada autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel, kuna planeeritavad hooned jäävad tiheda autoliiklusega Laagna tee vahetusse lähedusse;

3.9 arvestada asjaoluga, et planeeritaval alal on pindmine põhjaveekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata. Autoparklate sademevesi puhastada enne ühisevõrku juhtimist liiva-õlipüüduris, parkimiskeldrite põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimisele.

2.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneering“;
- Tallinna parkimiskohtade arvu normid.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lg 5 sättele rakendatakse detailplaneeringule "Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014" norme, sest detailplaneering algatati 30.06.2017

- „Haljastuse inventeerimise kord” RT IV, 17.06.2020;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“;
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“;
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2011 otsus nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“;
- Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määrus nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“;
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (prEVS 939-2 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikud”, EVS 843:2016 „Linnatänavad”, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“);
- Detailplaneeringu eskiislahendus, Bonava Eesti OÜ, arhitekt Kersti Kernumees, 2017;
- Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS nr 29445514, 07.12.2017
 - Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon nr 300360, 07.07.2017
 - AS Tallinna Vesi nr PR/1764615-1, 03.11.2017
 - AS Utilitas Tallinn nr 21300-01-17/18, 24.08.2017
 - Elektrilevi OÜ, välisvalgustus, nr 093, 10.05.2019

2.3. Detailplaneeringu koostamiseks võimalike uuringute vajadus ja tehtud uuringud

- Liikuri tn 22-24-26 maa-ala topo-geodeetilised uurimistööd: OÜ ESTGEO, töö nr 19_019, 07.06.2019;
- Kinnistu Liikuri tn 22, 24 ja 26 ehitusgeoloogiauuringu aruanne: vajalik koostada enne projekteerimistööde algust;

- Puittaimede haljastuslik hinnang Liikuri tn 22, 24 ja 26 kinnistu lähiümbruses: Bonava Eesti OÜ maastikuarhitekt Helen Lindvere, august 2018;
- Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine: Akukon OÜ 10.10.2018, töö nr 170078-1.

2.4. Detailplaneeringu 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 1,1-1,2 (pos 1. – 1,2; pos 2. – 1,1), 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 35%. Kruntidel Liikuri 22 on haljastuse osakaal 38% ja Liikuri 24 vastavalt 44%. Planeeringu alasse jäävad naaberkiinnistute parklad ja osaliselt ka Laagna tee millest tingituna on haljastuse osakaal väiksem kui 40%.

Planeeringuala jääb rohekoridori alale, mille laius peaks üldplaneeringu ettepaneku järgi olema vähemalt 50 m või puiestee. Planeeringu alale planeeritakse promenaadiga puiestee.

Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

Planeeritav lahendus on piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva linnakeskkonnaga.

3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVAD MUUDATUSED, LAHENDUSTE PÕHJENDUSED

Üldplaneeringu järgi on planeeritavale alale ette nähtud elamumaad, vastavalt keskkonnale kavandatakse korterelamud. Lisaks läbib üldplaneeringus planeeritavat ala rohekoridor. Planeeringus on kavandatud alale promenaadiga puiestee.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette kiinnistute piiride osaline muutmine eesmärgiga moodustada kaks uut elamukrunti – Liikuri tn 22 ja 22a kiinnistutest moodustatakse Krunt 1 (suurusega 5745 m²). Liikuri tn 24//26, Liikuri tn 26a ja Liikuri tn 24a kiinnistutest moodustatakse Krunt 2 (suurusega 6443 m²). Mõlema moodustatava krundi sihtotstarve on

kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa. Korterite ja parkimiskohtade arv täpsustakse ehitusprojekti käigus.

4. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

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 jalgsi käigu kaugusel. Koht on sobilik korterelamute ehituseks. Kuna kvartalis sees ei ole oluliselt äripindu, siis on võimalik rajada ärimahud vastavalt vajadusele.

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. Planeeringuga on ette nähtud viia osaliselt lõpuni Kurepõllu mikrorajooni ehitus.

Jalakäijate silla teljele on kavandatud alleega promenaad, mis jagab ala kaheks osaks.

Mõlemale krundile nii Pos. 1 kui Pos. 2 on planeeritud sarnane 80 korteriga kuni 7-korruseline korrusega elamu, millel on maa-alune parkimiskorrus. Otse maapinna tasandilt on planeeritud ärifunktsiooniga hoonemahtudele juurdepääs nii klientidele promenaadi poolt kui kauba laadimiseks parkla poolt. Hooned paiknevad teineteise suhtes paralleelselt olles teineteise peegelpildis.

Hoone ehitusaluse pinna määramisel on võetud aluseks kriteerium, et korterite rõdude mahud jääksid ehitusaluse pinna sisse. Liikuri tänava pool on ehitusjoon ning rõdud ei tohi seda ületada. Elamute ehitamine on kavandatud koos vajaliku heakorra, parklate ja mänguväljakutega. Planeeringut kavandatakse ellu viia etapiviisiliselt, tagades heakorra kogu alal ning põhilistes jalakäijate liikumissuundades mugav läbipääs. 1. etapi hoonestusega seoses ehitatakse ka avaliku kasutusega keskne kõnnitee. Planeeritud etapiviisilisus ja hoonete ehitamine erinevatel aegadel toetab planeeringu 100% realiseerumist.

Planeeritavad äripinnad on kavandatud rajatava promenaadi poolt otse pääsuga tänavatasandilt, mis võimaldab pääsu nii lapsevankriga kui ka ratastoolis liiklejatele. Astmestik või pandus lahendatakse juba äripinna siseselt. Tänavatasandile treppe-panduseid ei tekki.

Äripindade kaubalaadimine ette nähtud kortermajade parkla poolt, kus on hea võimalus kaubaautol parkida ning kaupa transportida. Sealtnaudu pääst eeldab treppide kasutamist, et jõuda äripinna tasandini.

Arvestatud on nii olemasolevate jalakäijate liikumissuundadega kui ka planeeritavate kõnniteedega.

5. DETAILPLANEERING

5.1. Planeeringus kavandatu

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette kinnistute osaline liitmine eesmärgiga moodustada kaks uut elamukrunti – Liikuri tn 22 ja 22a kinnistutest moodustatakse **Krunt 1** (suurusega 5745 m²). Liikuri tn 24//26, Liikuri tn 26a ja Liikuri tn 24a kinnistutest moodustatakse **Krunt 2** (suurusega 6443 m²). Mõlema moodustatava krundi sihtotstarve on kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa. Teistele planeeringuala kinnistutele ehitusõigust ei kavandata. Korteri- ja parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Lisaks on planeeritud muuta olemasolevate kinnistute (POS 4, 5 ja 7) sihtotstarvet- ärimaast transpordimaaks.

Kuna mõlema moodustatava krundi sisse jääb osa avaliku kasutusega kõnniteede alust maad, siis moodustatakse nendest transpordimaa krundid, mis vastavalt kokkuleppele TLPA-ga võõrandatakse linnale. Moodustatavad krundid on vastavalt Liikuri 20a/2 ja Liikuri 20a/3 (POS 8 ja 9).

Krundi 2 alale on rajatud ebaseaduslikult KÜ Liikuri 28 prügi süvamahutid ja parkimisala. Vastavalt kokkuleppele TLPA-ga võimaldatakse antud maa liita Liikuri tn 28a kinnistuga. Selleks moodustatakse eraldi transpordimaa krunt, Liikuri 28a/1 (POS 10) ning see võõrandatakse linnale.

Krundile 1 on kavas rajada üks kuni 7-korruseline korterelamu, mille maapealsele korrusele on kohustus kavandada (vähemalt 5% hoone suletud brutopinnast) äripinnad keskse kergliiklustee poolsele küljele. Hoonele on kavandatud maa-alune parkimiskorrus. Krundi 1 planeeritud hoonete suletud brutopind on kokku maa-peal 7000 m² ja maa-all 1500 m². Ehitusalune pind on maa-all 1500 ning maa-peal 1500 m². Hoonete kõrgus on kuni 25,0 m

maapinnast (abs.= 65.7m). Kavandatud on maksimaalselt 80 korterit. Krundil on lubatud rajada kuni üks abihoone- varikatus, lehtla, mängumaja või muu sarnane ehitis puhkeala teenindamiseks.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul. Planeeritud on 95 parkimiskohta. Krundile on kavandatud mänguväljak ja kõrg- ning madalhaljastust.

Krundile 2 on kavas rajada üks kuni 7-korruseline korterelamu, mille maapealsele korrusele on kohustus kavandada (vähemalt 5% hoone suletud brutopinnast) äripinnad keskse kergliiklustee poolsele küljele. Hoonele on kavandatud maa-alune parkimiskorrus. Krundi 2 planeeritud hoonete suletud brutopind on kokku maa-peal 7000 m² ja maa-all 1500 m². Ehitusalune pind on maa-all 1500 m² ning maa-peal 1500 m². Hoonete kõrgus on kuni 25,0 m maapinnast (abs.= 65.7m). Kavandatud on maksimaalselt 80 korterit. Krundil on lubatud rajada kuni üks abihoone- varikatus, lehtla, mängumaja või muu sarnane ehitis puhkeala teenindamiseks.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul. Planeeritud on 89 parkimiskohta. Krundile on kavandatud mänguväljak ja kõrg- ning madalhaljastust.

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 jalgte (promenaad), mis kulgeb Pae silla pikendusena kuni Liikuri tänavani. Jalakäijate turvalise ja mugava liikumisega on planeeritaval alal arvestatud.

Täisehitus krundil 1. on 26% ja krundil 2. on 23% ja hoonestustihedus krundil 1. on 1,2 ja krundil 2. on 1,1.

Planeeringualasse on haaratud Liikuri tn 22/1 ja Liikuri tn 20b/1 kinnistud, kuhu kavandatakse 65 kohaga avalik parkla piirkonna korterelamute tarbeks. Lisaks on planeeringualasse haaratud kinnistu Liikuri tn 28a, kus asub Liikuri tn 28 korterelamu parkla.

Abihooneid ja varjualuseid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljapoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega. Abihoonete ja eraldiseisvate varikatuste täpne asukoht määratakse ehitusprojektis

5.1.1. Linnaehituslikud ideed

- Liikuri tänava piirkond üldiselt on avatud planeeringuga ja monumentaalse mahukäsitlusega.
- Piirkonda ümbritsevad Laagna tee, Kurepõllu kõnnumaa ja jalgpalliväljakud. Avalik mänguväljak on ette nähtud Võidujooksu tn 4 pargialale. Läheduses oleva Smuuli tee äärde kerkib uus kaubanduspiirkond. Lähedal on Kadrioru park muuseumitega ja Laululava. Samuti meri on jalgsi käigu kaugusel. Koht on soodne elamuehituseks.
- Detailplaneeringu lahendus sobitub mahuliselt ümbruskonda, arvestades olemasolevaid korterelamuid ja kehtestatud Liikuri 5 detailplaneeringut, kuhu on planeeritud korterelamud kuni 8 maapealse korrusega.
- Planeeringu idee lähtub soovist rajada elukeskkond mis on piisavalt privaatne, kuid sealjuures suhestub avaliku ruumiga, mis jääb korterelamute vahele. Planeeritavad krundid on ümbritsetud olemasolevate teedega ja ala läbib avalik promenaad. Planeeringuala hoonete ja rajatiste väljaehitamise moodustub sellest kokku terviklik linnaruumi lahendus, mis on harmooniliseks osaks ümbritsevatele väljaehitatud keskkonnale.
- Pae silla ja Liikuri tänava ühendamiseks planeeritakse jalakäijatele roheline võõnd keskse promenaadi näol. Promenaad kavandatakse liigendatuna, et tekitada õdusaid istumiskohti. Promenaadile planeeritakse rajada erinevat madal- ja kõrghaljastust, kasutatakse erinevaid katenditüüpe.
- Tagatud on jalakäijate ohutu juurdepääs hoonetele ja kõnniteedele ning kavandatud kõnniteed on seotud olemasolevatega. Kõnniteede kavandamisel on järgitud olemasolevaid käiguteede suundi.
- Mõlemad planeeritavad 2 elamukrunti on jagatud neljaks tsooniks- elamualaks, puhkealaks koos mänguväljakuga ja parkla alaks ning avaliku kasutusega tsoon äripindade mahu ees. Äripindade maht on 1-korruseline, avatud puude alleega promenaadi poole. Korterehamu hoonestusmahu ettepanek on kuni 7-korruseline, mille maa-alusel korrusel on parkimine ja abiruumid, esimesele korrusele paigutatakse panipaigad ja korterid ning 2-7 korrusele planeeritakse korterid.
- Hoonestuse ümber on teed, parkimine ja haljastus. Parkla asetseb krundi piiri ääres perimeetralselt, võimalikult eemale viidud hoonetest. Parkla maht on katkestatud haljasribade ja kõrghaljastusega. Erinevate katenditega on visuaalselt võimalik liigendada ja vähendada parkimisala mahtu. Kuna osa parkimiskohti on hoone all, siis on selline parkimise lahendus ruumi säästev ja optimaalne.

- Planeeringualale on ette nähtud rajada kõrghaljastust lisaks olemasolevale. Haljastus on kolmes tsoonis – sisehoovis ja krundi piiril jalgtänava ääres ning promenaadi 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 ehitusprojektis.
- Sisehoovi kavandatud haljasala ja Liikuri tänava poolisel ala kaks erinevat mänguväljakut on kasutamiseks kõigile piirkonna elanikele. Piire on planeeritud mänguväljaku ümber, et tagada laste turvalisus. Kavandada võib madala piirde parkla eraldamiseks krundi sisest haljastatud puhkealast ja korterelamust.

5.1.2. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Käesoleva planeeringu puhul on avalik ruum ümbritsev tänavaruum.

Planeeringu koostamisel on lähtutud ümbritsevast linnakeskkonnast ja üldplaneeringuga kavandatud, luues eeldused korrastatud ja tasakaalustatud linnaruumi tekkeks. Planeeringu koostamisel on arvestatud piirkonna jätkusuutliku arengu vajaduste ning avalike huvide ja väärtustega.

Parandatakse kergliiklejate liikumistingimusi – peale planeeringu elluviimist on võimalik liikuda lihtsalt mõlemale poole Laagna teed, head ühendused on tagatud Laagna tee bussipeatusse ning tekib meeldiv puhkeala haljastatud promenaadil, mis on ühendusteeks suurema rohealaga planeeringualast põhjasuunas. Planeeringuga on kavandatud kõrghaljastuse rajamine Liikuri tänava äärde.

Planeeritavale alale uue hoonestuse lisamise tulemusel tiheneb ja korrastub linnaruum kus tänasel hetkel on kasutuseta tühermaa.

Planeeritud hooned sobivad olemasolevasse linnaruumi nii oma suuruselt kui asukohalt. Hoonete maht ja kõrgus on kooskõlas ümbritseva olemasoleva linnakeskkonnaga.

5.2. Ehitusõigus ja hoonestusala, planeeritava ala tehnilised näitajad

Planeeringuga muudetakse maa sihtotstarvet, määratakse uued sihtotstarbed kavandatava ehitiste kasutusotstarbest tulenevalt.

Detailplaneeringus on ette nähtud moodustada 2 kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa sihtotstarbega krundi ja 10 transpordimaa sihtotstarbega krundi. Detailplaneeringuga on määratud moodustatud kuni 95% elamumaa ja vähemalt 5% ärimaa sihtotstarbega kruntidele

ehitusõigus kahe kuni 7 maapealse ja 1 maa-aluse parkimiskorrusega korterelamule.
Transpordimaale on kavandatud parkimisalad, kergliiklustee ja haljasala.

Pos 1

Krundi planeeritud suurus:	5745 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa ≤ 95% / ärimaa ≥ 5%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (põhihoone+ varikatus/ lehtla vms)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	1500 m ² (maapealne), s.h 1500 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	+25,0 m (rajatise kõrgus kuni 3 m)
Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt	
Parkimiskohad on kavandatud oma krundile	

Pos 2

Krundi planeeritud suurus:	6443 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa ≤ 95% / ärimaa ≥ 5%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (põhihoone+ varikatus/ lehtla vms)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	1500 m ² (maapealne), s.h 1500 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	+25,0 m (rajatise kõrgus kuni 3 m)
Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt	
Parkimiskohad on kavandatud oma krundile	

Pos 3

Krundi planeeritud suurus:	1554 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tn 28b/1 kinnistult	

Pos 4

Krundi planeeritud suurus:	315 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt	
Krundi võib liita krundiga Liikuri tn T2	

Pos 5

Krundi planeeritud suurus:	310 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt	
Krundi võib liita krundiga Liikuri tn T2	

Pos 6

Krundi planeeritud suurus:	50 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt	
Krundi võib liita krundiga Liikuri tn T2	



Pos 7

Krundi planeeritud suurus:	768 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tn 28b/1 kinnistult	
Krundi võib liita krundiga Liikuri tn 20b/1	

Pos 8

Krundi planeeritud suurus:	16 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tn 20a/1 kinnistult	
Krunt võõrandatakse Tallinna linnale	

Pos 9

Krundi planeeritud suurus:	75 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tn 20a/1 kinnistult	
Krunt võõrandatakse Tallinna linnale	

Pos 10

Krundi planeeritud suurus:	241 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tn 28b/1 kinnistult	
Krunt võõrandatakse Tallinna linnale	
Krundi võib liita krundiga Liikuri tn 28a	

Pos 11

Krundi planeeritud suurus:	1961 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt	

Pos 12

Krundi planeeritud suurus:	2167 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Juurdepääs krundile Liikuri tänavalt	



Planeeritud kinnistute täpsemad näitajad on kajastatud ehitusõiguse tabelis, vt Põhijoonis. Kruntidel on põhifunktsioonide teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

5.2.1. Planeeritava ala sihtotstarbed

Elamumaa (E)	77%
Ärimaa (Ä)	4%
Transpordimaa (L)	19%

5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Parkimisplatside sademevesi puhastada enne ühisevõrku juhtimist lokaalpuhastites, hoone mahus oleva parkla põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada ehitustööde organiseerimise plaan, milles käsitleda ehitusaegset transporti. Ehitustegevus peab võimalikult vähe häirima kohalike elanike igapäevaelu ning ei tohi lõhkuda tänavakatendit.
- Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega kasutada suuremate klaaspindade puhul madala peegeldusteguriga või spetsiaalselt märgistatud klaasi.
- KÜ Liikuri 28 prügi süvamahutite asukohta mitte muuta.
- Mõlema hoone maapealsele korrusele on kohustus kavandada (vähemalt 5% hoone suletud bruto pinnast) äripinnad. Ärifunktsioon kavandada keskse kergliiklustee poolsele teljele.
- Hooneid liigendada nii mahuliselt kui ka näiteks materjalidega.
- arvestada jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel Eesti Standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad ja Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetega.
- Sissepääsud korterelamutele kavandada ka promenaadi poolt.
- Abihooneid ja varjualuseid võib rajada ehitusõigusega määratud hoonetealuse pinna ulatuses väljaspoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse, väärtusliku kõrghaljastusega ning kujadega. Abihoonete ja eraldiseisvate varikatuste täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

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

5.3.1. Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks

Peatüki alla on koondatud kõik kooskõlastustes esitatud tingimused ehitusprojektide koostamiseks.

Elektrilevi (KK nr 4223614472, 27.03.2018)

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Elektrilevi Välisvalgustus (KK nr 372/29.05.2019)

- Kooskõlastus kehtib ainult Tallinna välisvalgustuse võrgus töötamiseks;
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Tallinna Vesi (KK nr 1874253-1, 28.11.2018)

- Arvestada olemasolevate ühisveetorustike kaitsevöönditega ja määrata vastavad kitsendused detailplaneeringus. Planeeritud ühisveetorustikele ning reovee- ja sademeveekanaliseerimise ühistorustikele (k.a planeeritud liitumispunktid) määrata servituudi (isikliku kasutusõiguse) vajadusega alad torustike kaitsevööndite ulatuses. Vee ja kanalisatsiooni ühistorustike kaitsevööndid ja servituudivajadusega alade ulatus määrata vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2005.a määrusele nr 76;
- Olemasolevate ning planeeritud vee ja kanalisatsiooni ühistorustike kaitsevöönditesse kõrg- ja madalhaljastust mitte planeerida. Planeeritava hoonestusala ja ühistorustike vahel tagada puhas vahekaugus min 3m;
- Veevarustuse ja kanaliseerimise lahendused kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel;
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Telia (KK nr 29931135, 27.03.2018)

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast: jah;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: jah;
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanaliseerimine;
- Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga: jah.

Utilitas (KK nr DP18/12, 20.04.2018)



- Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.
- Järgmises projekteerimisetapis vajadusel kontrollida ja täiendada planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.

5.3.2. Peamised arhitektuurinõuded

- Katuse kalle- lamekatusele vajalike kalletega vastavalt hoone tehnilistele lahendustele
- Hoone paiknemine- hoone paigutatakse krundile vastavalt hoonestusalale, paralleelselt kõrvalkruntidel asuvate hoonetega ja risti Liikuri tänavaga
- Välisviimistluse nõuded- Kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid ning haakuksid nii materjalide kui ka värvivalikute osas ümbritseva linnaruumiga. Kasutada ümbruskonna hoonetele iseloomulikke fassaadimaterjale ja värvitoone. Vältida tehislikke imiteerivaid materjale. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus. Näiteks: klaas, betoon, krohv, naturaalne kivi. Ilmekuse andmiseks komposiitsed plaatmaterjalid (tsementkiudplaadid, komposiit-alumiinium plaadid, puit roovid või laudis)
- Piirdeaedade kujundusnõuded- piire on planeeritud mänguväljaku ümber, et tagada laste turvalisus. Piire kavandada metallpiire, analoogne rõdupiiretega. Lubatud kõrgus kuni 1.20m. Kavandada võib madala paekividest piirde parkla eraldamiseks krundi siseseest haljastatud puhkealast ja korterelamust. Piirde kõrgus 0,60m. Või kasutada muid parkimine ning jalakäijate vaheliseks tsooneerimiseks mõeldud kujunduslikke haljastusvõtteid.
- Muud arhitektuurinõuded- äripinnad kavandada esiküljes klaasfassaadidega, et avardada promenaadi ääres visuaalselt ruumi

5.4. Liikluskorralduse põhimõtted ja vertikaalplaneerimine

5.4.1. Autotransport

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. Piki Laagna teed toimub tihe liiklus kesklinna ja Lasnamäe suunal. J. Smuuli tee, mis on oluline linnaosas sisene magistraal, kulgeb Narva maanteest Suur-Sõjamäe tänavani. Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt Liikuri tänavalt.

Ehitusaegne transport ei tohi häirida Liikuri 20 ja Liikuri 28 elanike juurdepääsu oma kinnistutele.

5.4.2. Parkimine

Käesolev planeering on algatatud lahenduskeemi põhjal, mille parkimiskohtade kavandamine tugines Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusele nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“.

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

Lisaks on Liikuri tänava äärde (Liikuri tn T2 krundile) kavandatud 18 parkimiskohta ja Liikuri tänav T1 + Liikuri tn 20b/1 + Liikuri tn 22/1 on planeeritud 65 parkimiskohta. Transpordimaal asuvad parkimiskohad on avalikult kasutatavad.

Inva parkimiskohad on planeeritud võimalikult lähedale äripindade sissepääsudele.

Jalgrataste parkimine alal on ette nähtud ärihoone mahu ees, korterelamu elanikele kavandatakse jalgrataste parkimine sissepääsude ette ja hoonesse eraldi jalgrataste hoiuruum.

Ehitusprojektis arvestada jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel Eesti Standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad ja Tallinna rattastrateegia 2018-2028 nõuetega.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Äriruumidega korterelamu Kortereid 80			
	1-2 toalisi 40	1*40	40	
	3-4 toalisi 40	1,2*40	48	
		Kokku	88	95
	Äripind 450 m ²	1/80 äri bruto pinna kohta, 350/80	4	
2	Äriruumidega korterelamu Kortereid 80			
	1-2 toalisi 40	1*40	40	
	3-4 toalisi 40	1,2*40	48	
		Kokku	88	89
	Äripind 450 m ²	1/80 äri bruto pinna kohta, 350/80	4	

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
3	Liikuri tänav T1 + Liikuri tänav T2	-	-	(18)
4	Liikuri tänav T1 + Liikuri tn 20b/1 + Liikuri tn 22/1	-	-	(65)
Planeeritud maa-alal kokku:			184	184

5.4.3. Jalakäijad

Planeeringulahendusega on kavandatud avalikult kasutatav jalakäijate ala (promenaad), mis kulgeb 6m laiusena ja on Pae silla pikendus kuni Liikuri tänavani. Jalakäijate turvalise ja mugava liikumisega on planeeritaval alal arvestatud. Takistamaks autode juurdepääsu promenaadile paigaldatakse ka teetõkised/pollarid vt. Põhijoonis. Äripindade teenindav transport lahendatakse läbi hoone ja promenaad jääb autovabaks. Tagatud on ohutu juurdepääs hoonetele ja kõnniteedele ning kavandatud kõnniteed on seotud olemasolevatega. Kõnniteede kavandamisel on järgitud olemasolevaid käiguteede suundi.

Planeeritud alale lähimad ühistranspordi peatused asuvad Laagna teel ja J.Smuuli teel, milleni on planeeringus kavandatud jalakäijate kaldtee. Pae silla kaudu on ühendus samuti Pae kvartalis olevatele ühistranspordi peatustele Paekaare ja Pae tänavatel.

Lisaks planeeritavatele pandustele tagatakse kergliiklejate pääs Laagna teel asuvasse „Paesilla“ bussipeatusesse ja jalakäijate sillale ka liftiga.

5.4.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on suhteliselt reljeefne, kuid krundid piirnevad pae järsakutega Laagna tee ääres. Planeeritava ala kõrgusmärgid jäävad Maa-ameti kaardiserveri alusel vahemikku 39,5...41,0m. Vertikaalplaneerimise aluseks võtta olemasolevate tänavate kõrgusmärgid. Mahasõitude kavandamisel tagada sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavatele teedele ja platsidele.

Vertikaalplaneerimine on kajastatud tehnovõrkude koondplaani.

5.5. Tehnovarustus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tehnovõrkudele on määratud vastavalt tehnilistele tingimustele liitumiseks vajalikud ühinemispunktid magistraalvõrkudega

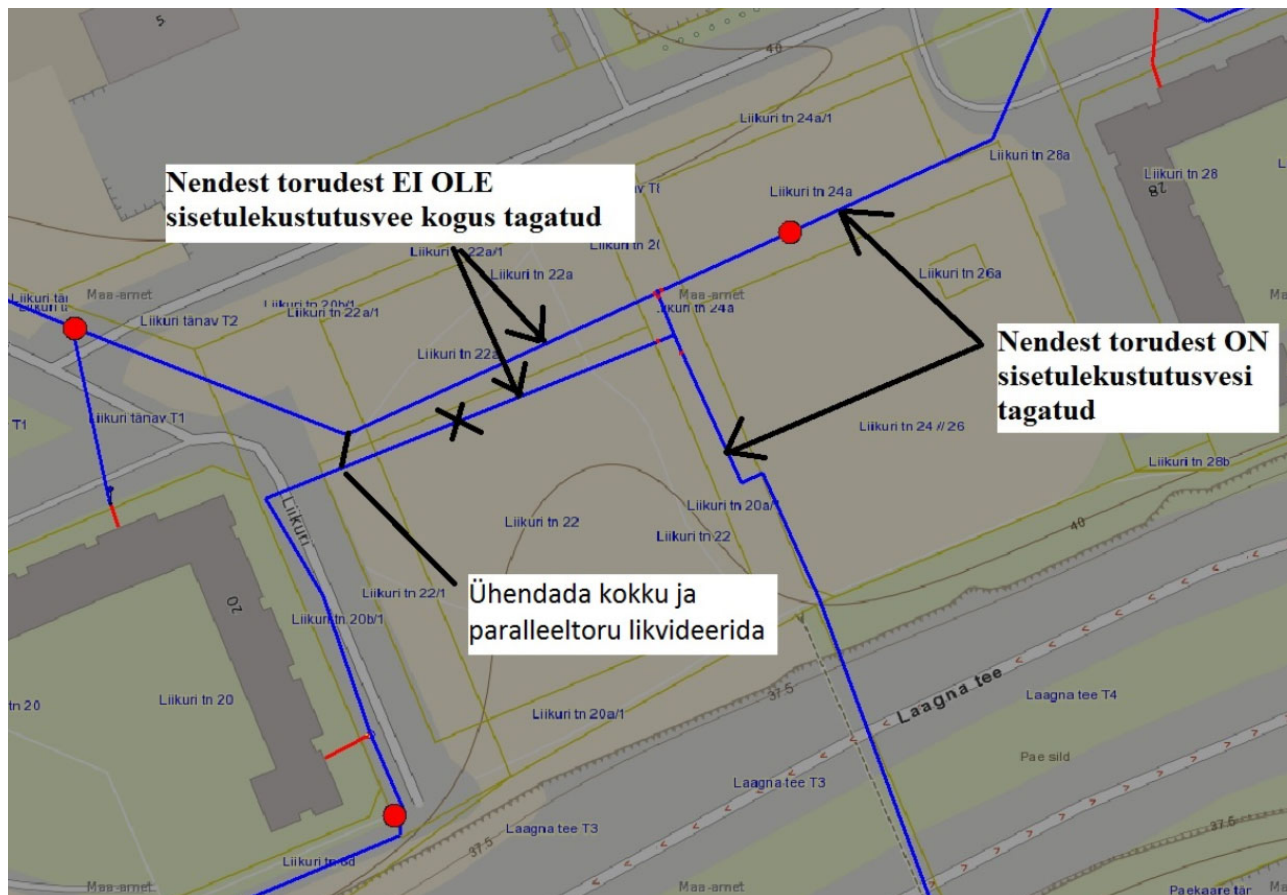
ning liitumiseks vajalikud koridorid. Olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmiseks on ette nähtud põhimõttelised lahendused. Enne ehitustööde alustamist peavad olema ümbertõstmiseks ette nähtud tehnorajatised ümbertõstetud ja ühisveevarustuse torustikud Liikuri tn 20b/1 kinnistul ümber ühendatud.

5.5.1. Veevarustus

Liikuri 22 kinnistu summaarne veevajadus on planeeritud $Q_s = 3$ l/s. Liitumise tarbeks on ette nähtud liitumispunkti rajamine kinnistut läbivale DN300 veetorule. Liikuri 24 kinnistu summaarne veevajadus on planeeritud $Q_s = 3$ l/s. Liitumise tarbeks on ette nähtud liitumispunkti rajamine kinnistut läbivale DN300 veetorule. Liikuri tn 22 kinnistut läbiv veetoru Dn150 on ette nähtud osaliselt likvideeritavana. Uus ühendus on planeeritud Liikuri 22 lääneküljes kulgeva DN300 toruga. Täpsed tehnilised lahendused, sh lisasiibrite vajadus näha ette tehnilise projekteerimise käigus. Liitumispunktis tagab Tallinna Vesi AS normaalolukorras vabarõhu 400 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa. Ühisveevarustuse torustikud Liikuri tn 20b/1 kinnistul peavad olema ümber ühendatud enne ehitustöödega alustamist.

5.5.2. Tuletõrjevesi

Liikuri 22 ja 24 kinnistute sisekustutusvesi 15 l/s on tagatud kinnistuid läbiva ühisveevärgi toru DN300 kaudu kuni ristumiseni DN300 ühisorustikuni ning sealst paremale suunduva toru pealt. (vt Skeem 1)



Skeem 1: Liikuri 22 ja 24 kinnistute sisekustutusvesi kulg

Allikas: autori koostatud, 09.09.2019

Hoonesisene tulekustustuslahendus täpsustatakse ehitusprojekti käigus. Hoone väline tulekustutusvesi 15 l/s on tagatud Liikuri tn paiknevatest olemasolevatest hüdrantidest (Liikuri tn 20 kinnistu kagunurgas ja Liikuri tn 24 kinnistul paiknev). Tehnilise projekteerimise käigus kontrollida hüdrantide töökorda ja vajadusel ette näha renoveerimine.

5.5.3. Kanalisatsioon

Piirkonna ühiskanalisatsioon on lahkvolne. Liikuri tn 22 ja 24 kinnistutele on varasemalt valmis ehitatud kinnistusisesed kanalisatsioonitorud. Kuivõrd geodeetilise mõõdistuse aruande põhjal on kaevud osaliselt amortiseerunud, on antud planeeringus ette nähtud samas asukohas uute liitumisühenduste loomine. Liikuri tn 30 juures nähakse ette uue ühenduse loomine avalikul maal, kuivõrd olemasolevad liitumispunktid on ehitatud läbi naaberkinnistu. Tehnilise projekteerimise käigus kontrollida olemasoleva torustiku seisukorda ning sobivuse

korral võib kasutada ka olemasolevaid torustikke (v.a. Liikuri tn 30 juures), juhul kui on tagatud nende üleandmine Vee-ettevõtjale kuni rajatavate liitumispunktideni. Liikuri tn 22 kinnistu summaarne arvutuslik reovee vooluhulk on Q_s 9,2 l/s. Liikuri tn 24 kinnistu summaarne arvutuslik vooluhulk on Q_s 9,2 l/s. Liitumispunktid kummagile kinnistule on ette nähtud kuni 1m kaugusele kinnistu piirist. Osaliselt on ette nähtud ka varasemalt liitumise tarbeks valmis ehitatud kanalisatsioonitoru likvideerimine, kuivõrd selleks puudub uue lahenduse kohaselt vajadus ja perspektiiv tuleviku tarbeks.

5.5.4. Sademevesi

Piirkonna ühiskanalisatsioon on lahkvoolne. Liikuri tn 22 ja 24 kinnistutele on varasemalt valmis ehitatud liitumispunktid sademeveega liitumiseks. Kuivõrd geodeetilise mõõdistuse aruande põhjal on kaevud osaliselt amortiseerunud, on antud planeeringus ette nähtud samas asukohas uute liitumisühenduste loomine. Tehnilise projekteerimise käigus kontrollida olemasoleva torustiku seisukorda ning sobivuse korral võib kasutada ka olemasolevaid torustikke. Liikuri tn 22 kinnistu summaarne arvutuslik sademevee vooluhulk on $Q_{a20min}=25$ l/s. Liikuri tn 24 kinnistu summaarne arvutuslik vooluhulk on $Q_{a20min}=30$ l/s. Tallinna Vesi AS võtab sademevett vastu ühelt kinnisasjalt maksimaalselt 10 l/s. Ülejäänud veekogus tuleb projekteerimise käigus lahendada puhverdamisena iga kinnistu piires (vastavalt siis 15 l/s ja 20 l/s). Enne sademevee juhtimist Tallinna Vesi AS torustikesse, tuleb see suunata läbi liiva-õlipüüduri. Liitumispunktid kummagile kinnistule on ette nähtud kuni 1m kaugusele kinnistu piirist. Osaliselt on ette nähtud ka varasemalt kinnistu tarbeks valmis ehitatud sademeveetoru likvideerimine, kuivõrd selleks puudub uue lahenduse kohaselt vajadus ja perspektiiv tuleviku tarbeks. Kuivõrd piirkonnas on paepinnas väga kõrgel, ei toimu imbumise teel liigvee ärajuhtimine kuigivõrd efektiivselt. Planeeritud promenaadilt on kavandatud liigvee ärajuhtimine restkaevude (kuppelrestkaevud haljasalal) kaudu, mille paiknemine on planeeritud haljasalale. See lahendus lubab promenaadi piiranguteta kasutada jalgrataste, rulluiskude, lastekärude jms transpordi opereerimisel. Promenaadi täpsema lahenduse projekteerimisel võib kasutada sademevee ärajuhtimiseks ka muid tehnilisi lahendusi (rennkaevud, piirdedrenaaz vms), mis täpsustuvad projekteerimise käigus.

5.5.5. Soojavarustus

Kuivõrd mõlemale kinnistule on planeeritud identsed majad, siis mõlema kinnistu summaarne soojuskoormus on 0,591 MW sh kütteks 0,215 MW ja sooja tarbevee valmistamiseks 0,376 MW. Planeeringus toodud lahenduses on kinnistute liitumiseks ette nähtud kaugküttetorustikule koridor, mis osaliselt kattub olemasoleva kuid töös mitteoleva

trasseeringuga. Liituvate kinnistute vahetuslähedusse on ette nähtud liitumispunktid. Olemasolevate, kuid mittetöötavate torustike demonteerimise vajadus selgitatakse välja järgneva tehnilise projekteerimise käigus, samal tasandil dimensioneeritakse ka torustik ning nähakse ette paigaldusviis.

5.5.6. Elektrivarustus

Liikuri tn 22 kinnistu tarbeks on ette nähtud toite toomine alajaamast nr 1305. Liikuri tn 24 tarbeks on ette nähtud toite toomine alajaamast nr 1013. Kuivõrd mõlema alajaama koormatus on piirilähedane, ei ole planeeringu koostamise ajahetkel võimalik mõlema kinnistu tarbimist tagada ühe alajaama baasil. Planeeringuala läbivad kõrgepingekaablid on planeeritud ümber tösta ehitusaladest väljapoole, kõrghaljastusaladest eemale. Ümber planeeritud elektri kaabelliinid peavad olema ümbertõstetud enne ehitustöödega alustamist.

5.5.7. Sidevarustus

Liikuri tn 22 ja Liikuri tn 24 kinnistuid läbib Telia Eesti Asle kuuluv sidekanalisatsioon. Kinnistute liitumine on ette nähtud mõlemal kinnistul paiknevast lähimast sidekaevust sidekanalisatsiooni teel. Operaatori valik ja tehniline lahendus täpsustatakse tehnilise projekteerimise käigus ning hilisemal liitumislepingu sõlmimisel.

5.5.8. Tänavavalgustus

Planeeritavale alale on ette nähtud kahte liiki valgustuslahendus. Mõlemal kinnistul on parklate ja jalakäigu teede tarbeks ette nähtud kinnistupõhise toitega tänavavalgustuse lahendus. Kahe kinnistu vahelisele jalakäijate alale aga linna tsentraalne valgustus. Täpsem valgustuslahendus selgitatakse tehnilise projekteerimise käigus, arvestades valgustusarvutusi, maastikukujunduslikke masti/valgusti lahendust. Projekteerimisel arvestada Tallinna Linnas kehtivaid norme ja ettekirjutusi. Projekteeritav valgustus ei tohi häirida valgusreostusega. Projekteeritavad valgustid, mis ühendatakse tsentraalse süsteemiga peavad olema LED tehnoloogiapõhised.

5.6. Jäätmekäitlus

Tegevusest tekkivate jäätmete kogumiseks on mõlemal korterelamu krundil ette nähtud prügimaja krundile sissepääsutee ääres.

Jäätmekogumine ja käitlus toimub vastavalt kehtivatele Jäätmekäitluse eeskirjadele ning kehtestatud korrale. Konteineritele ja mahutitele on tagatud prügiveoauto ligipääs. Konteinerite

hulk tagab nõuetekohase jäätmete sorteerimise võimaluse. Jäätmete sorteeritud kogumise jaoks tuleb konteinerid/mahutid tähistada vastavalt jäätmete liigile. Jäätmemahutid ja jäätmekäitluse korraldamine peab lähtuma Jäätmeseadusest. Jäätmekava vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

1-Krunt

Jäätmekäitus on planeeritud vastavalt: 80 korterit, segaolme 800l (tühjendus min, 2 korda nädalas) + 2 biojäätmed 140l (tühjendus 1 kord nädalas) + 2 paberjäätmed ja +2 pakendijäätmed 600l (tühjendus 1 kord nädalas).

Biojäätmete konteinerid paigaldatakse prügimajja. Lisaks jääb prügimajja ruumi suuremõotmelisele prügile.

2-Krunt

Jäätmekäitus on planeeritud vastavalt: 80 korterit, segaolme 800l (tühjendus min, 2 korda nädalas) + 2 biojäätmed 140l (tühjendus 1 kord nädalas) + 2 paberjäätmed ja +2 pakendijäätmed 600l (tühjendus 1 kord nädalas).

Biojäätmete konteinerid paigaldatakse prügimajja. Lisaks jääb prügimajja ruumi suuremõotmelisele prügile.

5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala Kurepõllu asumis, korterelamute alal. ÜP-järgne haljastusprotsent on 40. (Pos 1 haljastusprotsent on 38%, Pos 2 haljastusprotsent on 44%). Kogu planeeringuala haljastusprotsent koos naaberkinnistu olemasolevate parklate ja Laagna teekoridoriga on 35%.

Planeeritav lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeringu haljastuse lahendus on põhimõtteline ja kavandab haljastuse lahenduse põhitsoneeriguid ning täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus.

Ehitusprojekti koosseisus määrata tingimused olemasolevate noorte puude ümberistutamiseks planeeritud parklast planeeritud haljasribale (puud nr 42, 43, 44, 46, 47, 49, 51, 52). Parklate liigendamisel mitte kasutada okaspuu vorme, kuna need ei talu parkla tingimusi, on tundlikud soolalumele ja heitgaasidele.

5.8. Ehitiste tuleohutus, kujade määramine, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning kehtivatest standarditest.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP1. Planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m. Tuletõrjevee vooluhulk: ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks on 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

Kruntidesisesed kõvakattega teed ja platsid rajatakse nii, et on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes. Päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

5.9. Kitsenduste, kaitsevööndite, servituutide ja avalikult kasutatavate alade määramise vajaduse ulatuse märkimine

5.9.1. Kitsendused ja servituudid

Planeeritaval alal ei ole olemasolevaid kitsendusi.

Servituut on kitsendus, mis on kantud kinnisturaamatusse. Detailplaneeringuga määratakse servituudi vajadusega alad, servituudi seadmise lepingus lepitakse kokku servituudi ala, poolte õigused ning kohustused. Servituudid ehk isikliku kasutusõiguse lepingud sõlmitakse peale detailplaneeringu kehtestamist vastavalt vajadusele kinnistuomaniku ja tehnorajatise omaniku vahel.

Kruntide (vt. põhijoonis Pos. 3-7) Liikuri 20a/1, Liikuri 22a/1, Liikuri 24a/1, Liikuri T8, Liikuri 22/1, Liikuri 20a/2, Liikuri 20a/3 ning Liikuri 28a/1 on kitsenduseks avalikult kasutatav transpordimaa.

Pos. 1, Liikuri tn 22 hoone maa-aluse parkimisala juurdepääs jääb osaliselt Pos. 3 ehk Liikuri tn 20a/1 alale. Liikuri tn 22 omanik peab sinna tagama juurdepääsu igakordse hoolduse ja remondi tarvis või võtma hoolduskohustuse enda kanda sõlmitava lepingu alusel.

Krundile nr10 jääb Liikuri tn 28 maa-alused prügimahutid, millele on vajalik seada servituut Liikuri 28 kasuks.

5.9.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Kaitsevöönd on erinevaid tehnorajatisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamise võimalusi.

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd (1 meeter äärmisest kaablist)
- Side liinirajatisi kaitsevöönd (1 meeter rajatisi teljest)
- Vee torustike kaitsevöönd (Ø200 mm- 2,0 m trassi teljest; Ø300 mm- 2,5 m trassi teljest)
 - Olemasolevate ja planeeritava vee ja kanalisatsiooni ühisorustike kaitsevöönditesse kõrg- ja madalhaljastust mitte planeerida ning planeeritava hoonestusala ja ühisorustike vahel tagada puhas vahekaugus min 3m.
- Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;

2) 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Planeeritavate tehnovõrkude omanike, valdajate ja kinnistuomanike vahel on vajalik sõlmida vastavalt seadusele koostöös ja kokkuleppel vastav servituudi leping kaitsevööndi ulatuses.

5.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Kavandatu lähtub kvartali hoonestusstruktuurist, et mitte lõhkuda turvalisust tekitavat harjumuspärast keskkonda.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatavad meetmed:

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukSED ja aknad.
- Rajatav piire suurendab turvalisust.

5.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Ala planeerimisel on järgitud kehtivat seadusandlust. Hoonete rajamisega ei kaasne keskkonda saastavaid tegevusi, mürataseme olulist tõusu, õhu-, valguse-, ega muud reostust. Uute hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb järgida neile esitatavaid nõudeid, standardeid ja norme.

5.11.1. Müra

Hoonete projekteerimisel järgida sotsiaalministri määrust nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müramõõtmise meetodid” 04.03.2002.a.

Alale on koostatud Mürahinnang Akukon OÜ poolt 10.10.2018, töö nr 170078-1: Liiklusmürast põhjustatud müratasemete hindamine. Järgnevalt väljavõtte Akukon OÜ poolt tehtud uuringu kokkuvõttest:

Liiklusmüra olukorra välja selgitamiseks planeeringualal teostati autoliiklusest põhjustatud müratasemete arvutused. Müratasemete arvutused tehti vastavalt Põhjamaade arvutusmudeli järgi.

Planeeritava alani ulatuvad 2018. ja 2030. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal Laaga tee avaliku tee poolel **65-69** dB, hoone tagumisele poolele **50-54...55-59** dB müraindikaatori L_d samatugevustsoonid; öisel ajal Laagna tee poolel **55-59** dB, hoone tagumisele poolele **45-49...50-54** dB müraindikaatori L_n samatugevustsoonid. Planeeritava mängu- ja spordiväljakuni ulatub päevasel ajal **50-54...55-59** dB ja öisel ajal **45-49...50-54** dB suurune müratase.

Hoone paikneb avaliku tee ääres, arvestades piirkonna ehitusjoont, hoone tekitab varjestuse, kuhu tekib ala, kuhu ulatuvad vaiksemad müratasemed ja soodsad tingimused mänguväljaku rajamiseks.

Äripinnad on soovitatud planeerida Laagna tee poole, mis on sobilikumad müraresistentsete ruumide jaoks.

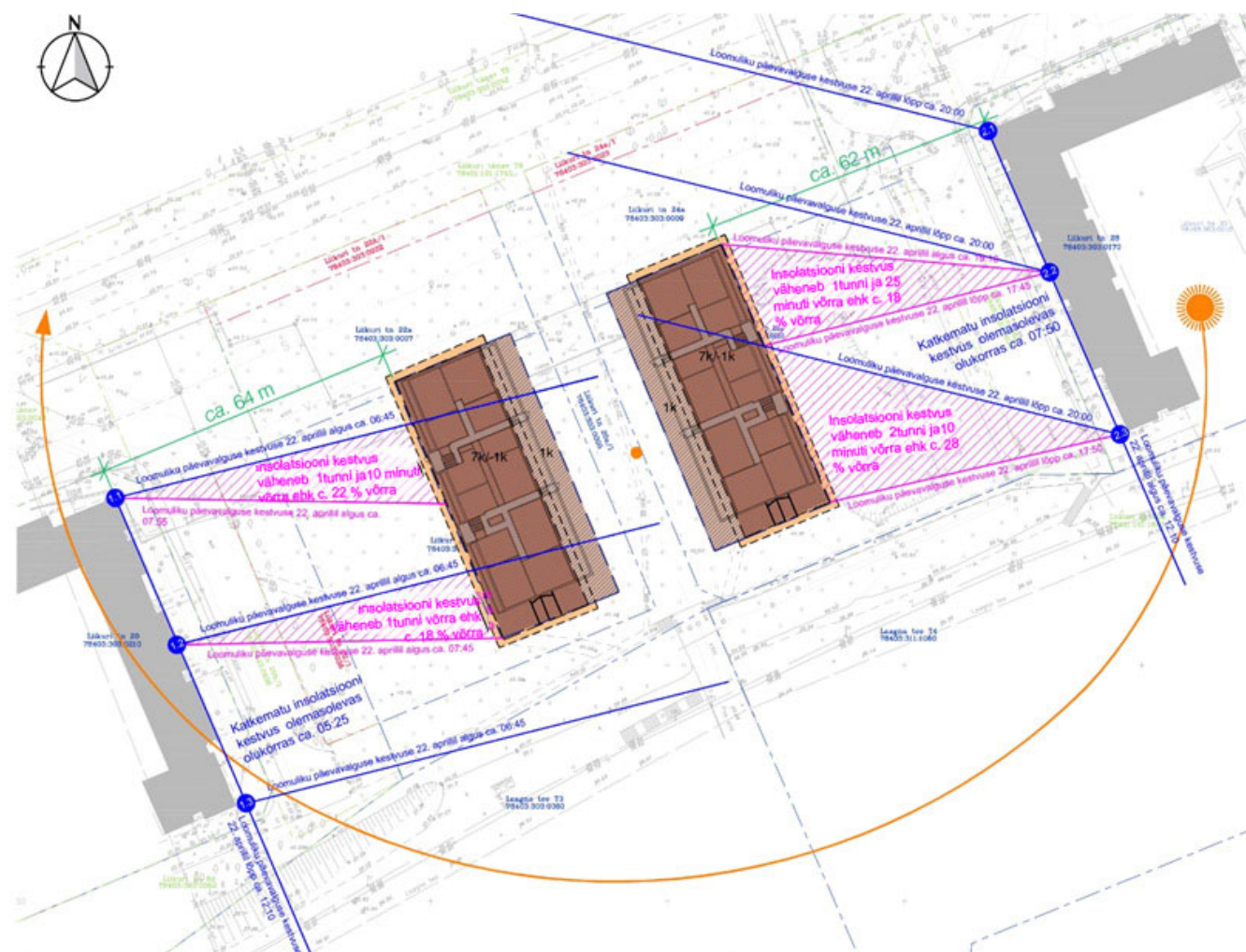
Laagna tee poolel on tagatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a. määruse nr 71 III kategooria liiklusmüra piirväärtus päevasel ajal, hoone mänguväljaku juures on tagatud II kategooria piirväärtus.

Tagamaks siseruumides kehtestatud liiklusmüra normtasemete täitmine, on vaja määrata hoonete fassaadidele mõjuvad liiklusmüratasemed, mille tulemusel saab kehtestada fassaadidele vastavad heliisolatsiooni nõuded.

Hoone välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Laagna tee poole jäävatele fassaadini mõjub päevasel ajavahemikul 2030. a prognoosi kohaselt liiklusrütmurata $L_{pA, eq}$ kuni 70 dB. Välispiirde ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.

5.11.2. Insolatsioon

Uusehitiste planeerimisel tuleb tagada olemasolevale hoonestusele piisava insolatsiooni säilimine. Planeeritavad uusehitised ei jäta kõrvalasuvate hoonete fassaade ilma päikesevalgusest sellisel määral, et loomulik insolatsioon naaberhoonetel oluliselt väheneks. Tagada tuleb piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. (vt. Skeem nr. 1)



Skeem 1: Skemaatiline insolatsiooni analüüs naaber hoonetele – skeemil on markeritud insolatsiooni olemasolevas olukorras sinisega ja planeeritavaid muudatusi magnetaga.

Allikas: autori koostatud. 05.08.2020

Naaberelamu korterite insolatsiooni kestus väheneb vähesel määral, kuid jääb kõigis korterites

piisavaks. Katkematu insolatsiooni kestvus on piisav, kui vähemalt 2,5 tundi katkematu või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toalise korteri vähemalt ühes toas, 4- või enam toalise korteri vähemalt kahes toas. Samuti 2-tunnine 2- ja 3-toaliste korterite vähemalt kahes toas ja 4-ja enama toalise korteri vähemalt kolmes toas. Uushoonestuse planeerimisel ei tohi insolatsiooni vähenemine ületada 50% esialgsest kogukestusest. (vt. Skeem 2)

Teostatud insolatsiooni analüüsist järeldub, et naaber hoonete insolatsiooni kestus väheneb vähesel määral, kuid jääb kõigis korterites piisavaks. Naaber hoonete insolatsiooni kestus on olemasolevas olukorras ca. 5 tundi 25 minutit (Liikuri tn 20) ja ca. 7 tundi 50 minutit (Liikuri tn 28). Planeeritava uushoonestuse mõjul väheneb insolatsiooni kestvus ca. 18-28% võrra. Liikuri tn 20 hoone insolatsiooni kestvus kavandatavas olukorras saab olema vähemalt ca. 4 tundi 15 minutit ning Liikuri tn 28 hoone insolatsiooni kestvus vähemalt ca. 5 tundi 40 minutit. (vt. Skeem 2)

Detailplaneeringus kavandatud hoone edaspidisel projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 894:2008 + A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja büroorumides" nõuetega.

5.12. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud

Antud planeeringu elluviimisega kaasnevad positiivsed sotsiaalsed mõjud, kuna käesoleval ajal tühermaana seisev ala saab heakorrastatud, väärtustatud piirkonda täiustava haljastuse ning mänguväljakutega ning vähesed positiivsed majanduslikud mõjud, kuna alale on ette nähtud äripinnad.

5.13. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev planeering kavandatakse ellu viia mitmes etapis vastavalt võimalustele. Kogu planeeringu elluviimise etapilisus on kajastatud eraldi skeemil (vt. Lisa 8- Etapid).

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.14. Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Planeeritud lahendus on kooskõlas avalike huvide ja väärtustega. Kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele vaid soodustab piirkonna terviklikku arengut.

Avalikes huvides on luua võimalikult kvaliteetne ja terviklik linnakeskkond. Linnaehitusliku terviku loomiseks on seotud planeeritud ala ümbritseva ja varem planeeritud keskkonnaga. Kavandatav uus hoonestus seda teenindavate rajatistega korrastab ja tihendab linnaruumi. Tagatud on hea ühendus looduskeskkonnaga, ühistranspordiga ning arvestatud on piirkonna arenguvajadustega.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE

6.1. Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule (kehtestatud 21.10.2010, otsus nr.238) on planeeritavale alale ette nähtud korterelamute ala juhtfunktsioon. Ala asub Kurepõllu asumis.

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 1,1-1,2 (pos 1. – 1,2; pos 2. – 1,1), mis mahub ette antud raamidesse.

Üldplaneeringu kaardi nr 3 kohaselt asub planeeritud ala parklinnas, kus haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40%. Planeeringu alasse jäävad naaberkinnistute parklad ja osaliselt ka Laagna tee millest tingituna on haljastuse osakaal 35%.

Planeeringuala jääb rohekoridori alale, mille laius peaks üldplaneeringu ettepaneku järgi olema vähemalt 50 m või puiestee. Planeeringu alale planeeritakse promenaadiga puiestee.

Planeeritav lahendus on piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva linnakeskkonnaga.

Planeeringus on kavandatud alale kaks 7 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamut ja neid teenindavad rajatised ning promenaadiga puiestee.

Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.



6.2. Vastavus kehtivale detailplaneeringule

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 jalgteede ala. Planeeringut pole tänaseni ellu viidud, omanikud on vahetunud ja arendussoovid muutunud.

Uus lahendus on linnaehituslikult sobivam, kuna alale on ette nähtud kombineerituna piirkonnale sobilikumad elamumahud ja -funktsioon koos ärifunktsiooniga, mis on kavandatud hoonetevahelise keskse kergliiklustee poolsele teljele. Piirkonda lisandub vajalikke avalikke parkimiskohti, äripinnad ja terviklikum ning mitmekesisem elukeskkond.

Varem kehtestatud detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel kehtetuks.

6.3. Vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Olemasolev hoonestuseta ja kasutuseta linnaruum ei ole piirkonnale sobiv ei linnaehituslikust ega puhkeotstarbest lähtuvalt.

Planeeringuga kavandatud vastab maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele. Vajalik on korrastada ja tihendada linnaruumi ning lisada piirkonda funktsionaalset ja kvaliteetset linnaruumi lähtudes piirkonna keskkonnatingimustest, asukohast ja maakasutusest. Planeeritavale alale sobib uute hoonete kavandamine 7 maapealse korrusega, ühe maa-aluse korrusega, maksimaalse kõrgusega kuni 25m planeeritavast maapinnast. Sellest lähtuvalt antakse ehitusõigus kahe korterelamu rajamiseks, millele kavandatakse promenaadi poolsesse osasse ärimahud. Alale rajatakse hulgaliselt uut haljastust, lastele mängväljak ja spordiväljak täiskasvanutele, lisaks funktsionaalselt ning hubase linnakeskkonna seisukohalt atraktiivne kõrghaljastusega promenaad.

Oluline on avardada ka piirkonna parkimisvõimalusi, luues 65 kohaga avalik parkla, lisaks Liikuri tänava äärde avalikud parkimiskohad.

Planeeringu elluviimisel luuakse toimiv ja vajadustele vastav taristu. Planeeritud on kõik vajalikud ühendused tehnovõrkude ja tänavatega.

Kergliiklejate turvalisemaks liikumiseks on planeeritud krunti läbivad kergliiklusteed ja tõstetud ülekäigurajad.

6.4. Vastavus standarditele, määrustele ja teistele nõuetele

- Käesolev planeering on algatatud lahenduskeemi põhjal, mille parkimiskohtade kavandamine tugines Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusele nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“.
- Arvestatud on Eesti standard EVS 843 „Linnatänavad“, kaugused naaberhoonetest, juurdepääs, jalakäjateteed vastavad standardi nõuetele ning rajatise ei ole paigaldatud puude juurestiku kaitsealale.
- Krundile positsioon nr1 ja nr2 kavandatud maa-aluse parkimishoone sisse- ja väljasõidud naaberkrundi hoonest on kavandatud kaugemale kui 10 m. Planeeritud lahendus arvestab EVS 843 „Linnatänavad“ Eesti standardist tulenevate kavandatud parklate kaugust naabermajadest, parklasse saabuvate ja sealt lahkuvate autode esilaternatest tuleneva mõjuga.
- Jalakäija ja kergliiklustee parameetrid:
- Promenaadi alale on ette nähtud ühtlase laiusega tugevdatud 6 m laiune kergliiklustee (vastab lähtetasemele hea).;
- Planeeringuala jalakäijate teed on ette nähtud 2 m laiused (vastab lähtetasemele hea);
- Hoone projekteerimiseks on määratud nõue tagada vastavus Eesti standardi EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Hoonestusalade määramisel on arvestatud Eesti standardi EVS 894:2008 + A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetega. Hooned on võimalik projekteerida selliselt, et loomulik valgustus on kõikides korterites tagatud
- Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustamiseks“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p 5.4 „
- Jäätmekäitlus on kavandatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrusele nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“
- Detailplaneeringu ala puittaimestiku haljastuslik hinnang on koostatud vastavalt „Haljastuse inventeerimise kord“ RT IV, 17.06.2020.
- Planeeritud alal on arvestatud vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

6.5. Vastavus algatamise korralduses esitatud lähteseisukohtadele ja lisatingimustele.

1.1	Lähtuda kavandatavate hoonemahtude asukoha valikul piirkonnas väljakujunenud hoonete Välisviimistluse ja vahekauguse suhtest kavandades elamud Liikuri tänava poole samale ehitusjoonele Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamutega. Ehitusjoone kavandamine Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ehitusjoonest mõnevõrra erinevalt sobib juhul, kui see on vajalik oluliste tehnovõrkude säilitamiseks;	Tingimus täidetud- hoonemahtude asukoha valikul lähtutud piirkonnas väljakujunenud hoonete kõrguse ja vahekauguse suhtest. Elamud on kavandatud Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ehitusjoonisel mõnevõrra erinevalt olemasoleva Ø300mm veetorustiku kaitsevöönditest lähtuvalt.
1.2	Kavandada ärifunktsioon keskse kergliiklustee poolsele teljele;	Tingimus täidetud- ärifunktsioon on kavandatud keskse kergliiklustee poolsele teljele mõlemal hoonemahul.
1.3	Lahendada parkimine osaliselt hoone mahus või eraldi parkimismajas, et väheneks maapealne parkimisala ulatus ja tekiks korterelamute juurde parema kvaliteediga ruum;	Tingimus täidetud- parkimine on osaliselt kavandatud hoone mahus -1.korrusele.
1.4	Arvestada võimalikult palju olemasolevate jalakäijate liikumissuundadega, tagada sujuvad ühendused naaberelamuadelt keskele kergliiklusteele ja Laagna tee ühistranspordipeatusele;	Tingimus täidetud- planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud võimalikult palju olemasolevate jalakäijate liikumissuundadega arvestades terviklahendust, liikumise ohutust ja planeeringulahenduse eesmärki.
1.5	Lahendada kergliiklejate pääs jalakäijate sillale ja võimalusel Laagna teel asuvasse „Paesilla“ bussipeatusesse kaldteena. Kergliiklusteed kavandada võimalusel olemasolevale transpordimaale Liikuri tn 20a/1;	Tingimus täidetud- planeeringulahendus näeb ette kergliiklejate pääsu jalakäijate sillale ja Laagna teel asuvasse bussipeatusesse kaldteena. Kergliiklusteed kavandatud osaliselt olemasolevale transpordimaale Liikuri tn 20a/1.
1.6	Säilitada Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ees ristiparkimine;	Tingimus täidetud- Liikuri tn 20 ja Liikuri tn 28 elamute ees säilitatud ristiparkimise võimalus
1.7	Näha ette meetmed Liikuri tänaval liikluse rahustamiseks;	Liikuri tänav on renoveeritud 2018-2019, liiklust rahustavad meetmed on juba kasutusele võetud tänava renoveerimisel 2019. Detailplaneering näeb ette Liikuri tänavale avaliku kasutusega parkimiskohtade rajamist, jalakäijate ülekäiguradade rajamist ja tänavahaljastuse rajamist.
1.8	Esitada autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel, kuna planeeritavad hooned jäävad tiheda autoliiklusega Laagna tee vahetusse lähedusse;	Tingimus täidetud- mürahinnang on koostatud ning detailplaneeringu põhilahenduse väljatöötamisel on arvestatud mürahinnangu tulemustega.

1.9	Arvestada asjaoluga, et planeeritava alal on pindmine põhjaveekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata. Autoparklate sademevesi puhastada enne ühisevõrku juhtimist liiva-õlipüüduris, parkimiskeldrite põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni.	Tingimus täidetud- autoparklate sademevee puhastamiseks on ette nähtud liiva-õlipüüdurite projekteerimise vajadus.
2.0	Tallinna Kommunaalametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane leping.	Leping sõlmimisel.
3.0	Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 punktides 1, 2 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Transpordiamet ja teised isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.	Tingimus täidetud- detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Lasnamäe LOV, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Transpordiamet, Liikuri 20 ühistu juhatuse esimees, Liikuri 28 ühistu juhatuse esimees

7. PLANEERINGUMENETLUS JA KOOSTÖÖ, KOOSKÕLASTUSTES ESITATUD NÕUDED, KIRJALIKUD ARVAMUSED JA NENDEGA ARVESTAMINE PLANEERINGUS

7.1. Planeeringumenetlus

Menetlustoimingutena on teostatud järgnevad tegevused:

1. Detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse poolt, 30. juuni 2017a. otsusega nr 1074-k.
2. 06.09.2017 eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik arutelu.
3. Koostöö 02.2019-09.2019

7.2. Koostöös ja kooskõlastustes esitatud nõuded ja nendega arvestamine planeeringus

Detailplaneeringu koostamisel tehti koostööd järgnevate asutuste ja ametkondadega- Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Transpordiamet, AS Utilitas Tallinn, Telia Eesti AS, Tallinna Vesi AS, Elektrilevi OÜ, Elektrilevi OÜ tänavavalgustuse osakond.

Koostöök on saadetud e-kirjad ka KÜ Liikuri 20 ja KÜ Liikuri 28.

7.2.1. Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel

Vaata koostöö ja kooskõlastuste koondtabelit Detaiplaneeringu lisadest: "Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel".

7.2.2. Kirjalikud arvamused ja nendega arvestamine planeeringus

Kirjalike arvamusi esitasid koostöö faasis valdav osa koostöö tegijad.

Linna ametite ja tehnovõrkude valdajate esitatud tingimusi on arvestatud detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.

Tehnovõrkude valdajate kooskõlastustes esitatud tingimused ehitusprojektide koostamiseks on välja toodud P.3.7.1.

Suuremad muudatused peale eskiisi avalikku arutelu tehtud koostööst tulenevalt seisnesid Liikuri tn 22/1 ja Liikuri tn 20b/1 kinnistutele parkla planeerimisega piirkonna suure avaliku parkimisvajaduse tõttu. Samuti muudeti servituudide vajadusega alad eraldi kruntideks. Täpsustati kõnniteede asukohti vastavalt liiklusohutusele ja lisati panduse võimalik asukoht Laagna tee bussipeatusesse pääsuks.

8. ILLUSTRATSIOONID









Seletuskirja koostas:

Kaie Enno / Raiko Reinson / Kerli Koolma

Arhitekt