

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 23.05.2024

II SELETUSKIRI2

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....2

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS2

3 LINNAEHTUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS ..2

4 PLANEERINGUS KAVANDATU4

5 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED4

III LISAD

1. Eskiislahenduse illustratsioonid

IV JOONISED

1. Algamisettepaneku eskiislahendus

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeerida olemasolevale hotellihoonele juurdeehitus. 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 Lennujaama tee nurgal. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tartu maanteelt ja Lennujaama teelt.

Planeeritaval maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Lennujaama tee 2	8601	762301	78403:315:1220	Ärimaa	Airport Hotel OÜ

Tehnovarustus

Piirkond on tehnovõrkudega hästi varustatud. Planeeritava ala tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

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” järgi paikneb planeeritav ala kaugkütte piirkonnas.

Kitsendused

Planeeringuala asub:

- B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas (AKTSIASELTS TALLINNA VESI veepuhastusjaam, Järvevana tee 3).
- C-kategooria ohtliku ettevõtte ohualas (Premia Tallinna Külkhoone AS jäätisevabrik, Peterburi tee 42)

3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Lennujaama tee 2 kinnistu ümbruses asub olemasolev hoonestus ainult Lennujaama tee põhjaküljel, ülejäänud ala on seni veel hoonestamata või kaetud parklate ja haljasaladega. Planeeritavast alast põhjapool, Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistul asub kuni 5-korruseliste hoonemahtudega Ülemiste kaubanduskeskus. Lennujaama tee äärde jäävad erinevad kuni 3-korruselised äri- ja tootmishooned. Üle 5-korruselisi hooneid lähiümbruse linnaruumis ei ole.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Juurdeehitus planeeritakse olemasolevale ärimaa sihtotstarbega kinnistule, mille sihtotstarvet ega piire ei muudeta:

Pos nr	Sihtotstarve	Kasutusotstarve	Hoonete arv	Hoone(te) maksimaalne korruselisus
1	ärimaa	hotell	1	10

Planeeringus kavandatav ehitisealune pindala: ca 4 300 m²

Planeeringus kavandatav maapealne suletud brutopind: ca 14 000 m²

**andmed sisaldavad nii olemasolevat hoonet kui ka kavandavat juurdeehitust*

Kinnistu keskkosas asub *cul-de-sac* koos parkimiskohtadega. Käesoleva planeeringuga kavandatakse selle asemele hotelli juurdeehitus, mis moodustaks olemasoleva 5-korruselise hoone ja kaarja betoonvarikatusega tervikliku ansambli. Juurdeehituse maht on nii hoonestustiheduselt kui ka kõrguslikult kooskõlas naaberkinnistutele planeeritud hoonestusega.

Planeeritava ala olemasolevad juurdepääsud Tartu maanteelt (avalik tänav) ja Lennujaama teelt (eratänav) säilitatakse. Olemasolev *cul-de-sac* koos parkimiskohtadega likvideeritakse ning selle arvelt suurendatakse osaliselt ka haljastuse osakaalu kinnistul. Normatiivsed parkimiskohad on tagatud olemasolevate säilitatavate parkimiskohtade baasil. Planeeritaval alal tagatakse mugavad jalakäijate ühendused naaberplaneeringutes kavandatud liikumisteedega.

5 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED

Planeeritaval alal kehtiv Tallinna Lennujaama vaba territooriumi detailplaneering (DP001530) on planeeritava maa-ala osas ellu viidud 2004.aastal Ülemiste hotelli ehitamisega. Detailplaneeringust huvitatud isik soovib olemasolevat hotelli laiendada vastavalt algatamisettepaneku eskiislahendusele.

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