

PLANEERITAVA MAA-ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Kesklinna linnaosas Juhkentali asumis Tartu maantee ääres.

1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeringualale jäävad järgmised kinnistud:

- Tartu mnt 84c

Kinnistu kuulub kinnistusraamatu andmeil Aktsiaseltsile Kinnisvara Info.

2. Hoonete arv, paiknemine ja suurus

Kinnistu on hoonestamata.

Ehitisregistrisse on Tartu mnt 84c katastriüksusega seoses kantud kasutusest maas tselluloosiladu (kood 101042208), happetsehh koos väävlilaoga (kood 101042204) ja kontorihoone (kood 101042210).

Planeeringualast 200 m raadiuses asuvad endise Tselluloosi- ja paberivabriku hooned: Tselluloosi-ja paberivabriku tselluloositsehh (registri nr 8629), II paberivabrik (registri nr 8628) ja Tselluloosi-ja paberivabriku hoovipoolne tööstushoone korstnaga (registri nr 8627).

3. Kasutusotstarbed ja koormusnäitajad

Tartu mnt 84c kinnistu maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.

4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala on tasane, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 37,17 – 37,86. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatavate hoone rajamistingimusi.

Planeeringuala geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi on kirjeldatud 2020. aastal Maves OÜ poolt koostatud hüdrogeoloogilises ekspertarvamuses (KSH LISA 4). Valdavalt moodustab ala pinnakattes poolelise meetri paksuse kihi täitepinnas, mis koosneb mullasest liivast või saviliivast, kus on nii kruusa, killustikku kui ka lubjakivi lahmakaid. Katastriüksuse lõunaosas võib esineda kuni paar meetrit looduslikku pinnast peen-kuni kruusliiva näol. Planeeringuala jääb Ülem-Ordoviitsiumi Viivikonna kihistu kukersiidi vahekihtidega savika lubjakivi avamusele. Ala läheduses asuvate puuraukude andmetel on koos sügavamale jäävate paekihistutega karbonaatsete kivimite kogupaksus ca 12 m. Nende all lamab paar meetrit glaukoniitliivakivi-savi ja 5 m graptoliitargilliiti.

Põhjavesi sisaldub valdavalt lubjakivis, pinnakattesetetes vaid kõrgseisude ajal (kevad, sügisel). Vesi on vabapinnaline ning toitub sademete ja Ülemiste järvest väljafiltreeruva vee arvelt. Põhjaveetasel mõjutab ka endise Härjapea jõe süng, mis asub planeeringualast ca 50 m kaugusel läänes. Vee üldine liikumissuund on loodesse ca 200 m kaugusel asuva aluspõhjaastangu poole. Alumise vettpidava kihi moodustavad 13 m sügavusel maapinnast lamavad glaukoniitliivakivi-savija argilliid. Planeeringualal ei asu puurkaeve ja alale ei ulatu ühegi põhjaveehaarde sanitaarkaitseala.

Tartu mnt 84c katastriüksusest ca 200 m kaugusele lõunasse jääb Ülemiste järv, millest ja järve loodekallast piirava luidete jalamil asuvatest allikatest sai alguse Härjapea jõgi, mille süngi asukoht jääb planeeringualast läände. Algselt kasutati ümberkaudsetes piirkondades Härjapea jõe vett ka joogiveena, kuid koos asustuse suurenemisega halvenes järk-järgult ka Härjapea jõe kvaliteet. 1862. aastaks oli vee kvaliteet muutunud niivõrd halvaks, et jõgi tunnistati roiskvee äravoolukanaliks. Aastatel 1932–1934 juhiti Härjapea jõgi suures osas maa-alustesse kanalisatsioonitorudesse. Hiljem juhiti maa-alustesse kanalisatsioonikollektorisse ka Härjapea ülemjooksu ala Juhkentalis.

5. Haljastus

Planeeringualal viidi keskkonnamõju strateegilise hindamise raames läbi dendroloogiline ja looduskaitseline inventuur (KSH LISA 5), milles selgus, et planeeringualal on hajusalt levinud rohkesti põõsaid ja noori lehtpuid. Tegu on ilmselt isetekkelise loodusliku taimestuga. Võsa levib alal erineva tihedusega, kohati kogumikena ning kohati üksikute põõsastena. Puittaimede kõrgus on kuni 3 m. Alalt ei leitud puittaimi, mille tüve läbimõõt oleks suurem kui 8 cm. Kõik noored puud ja põõsad loeti kuuluvad neljandasse kuni viiendasse väärtusklassi ehk linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslikud lühiealised isekülvsed või võsundiliselt levinud puud ja põõsad, millel on oma asukohas väike ökoloogiline tähtsus, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on pigem soovitatav asendada väärtuslikumate puu- ja põõsaliikidega.

6. Tänavaruum ja tehnovõrkudega varustatus

Juurdepääs planeeritud alale on Tartu maanteelt, mis ühendab kesklinna Tallinna äärealade ning ka Peterburi maantee. Tartu maantee on ka üks peamisi ühistranspordikoridore. Jalakäijate liiklus on kulgeb Tartu maantee äärsetel kõnniteedel.

Kvartalisised tänavad on väljaehitamata ning enamuse ümbritsevast alast on praegu jäätmaa. Samas paikneb kontaktvööndis Sossi kvartal, milles paiknevad hooned on rekonstrueeritud ning muudetud osaks kesklinnalikust ning tihedast linnaruumist.

Piirkond on tehnovõrkudega hästi varustatud. Lähialal on olemas veetorustik, reovee- ja sademeveekanaliseerimine ning soojustorustik, tänavavalgustus ja elektri- ja sidekaablid.

Planeeritud ala kuulub kaugküttepiirkonda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusele nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“.

7. Liikluskorraldus ja parkimise korraldus

Tegemist on intensiivse liiklusega linnalise keskkonnaga. Tartu mnt 84c katastriüksus paikneb Tartu maantee ääres Peterburi tee viadukti (Lõunaväila) ja Tallinna-Tapa raudtee viadukti läheduses. Peterburi tee jääb planeeringualast ca 40 m kaugusele lõunasse, Tallinna-Tapa raudtee ca 70 kaugusele ja Järvevana tee ca 90 m kaugusele. Trammittee jääb planeeringualast ca 280 m kaugusele loodesse. Tallinna lennujaam asub ca 1,2 km kaugusel.

Tartu maantee on magistraaltänav, kust mootorsõidukite juurdepääsud kruntidele ei ole lubatud. Tartu mnt 84c kinnistule on juurdepääsud tagatud kvartalisiselt tänavalt, mis on väljaehitamisel.

Nii Tartu maantee kui ka kvartalisisena tänav on kahesuunalised ning varustatud fooriristmikuga.

8. Avaliku ruumi kvaliteet

Tartu maantee tänavaruum on hiljaaegu korrastatud seoses Sossi kvartali rekonstrueerimisega. Endistest tehasehoonetest on saanud tänapäevased ärihooned.

Tänavaruumi mõjutab negatiivselt Sikupilli keskuse ning Tartu maantee vaheline ulatuslik parkla, kus puudub nii haljastus kui ka jalakäijate teed. See loob jalakäijatele ebamugava keskkonna, kus nad on sunnitud liikuma mürarikka magistraaltänavaga ja parkla vahelisel alal.

Planeeritud ala ise on suures osas korrastamata haljasala. Ala ei toimi rohealana, vaid pigem jäätmaana. Ala on valgustamata ja seetõttu mõjub pimedal ajal ebaturvalisena. Krundi Tartu maantee poolset serva ääristav kõrge ja läbipaistmatu müür eraldab krundi tänavaruumist veelgi.

Tänavaruumi kvaliteet on väga ebaühtlane, sest uute või rekonstrueeritud äri- ja ühiskondlike hoonete ala jätkub jalakäijatele mittemeeldiva tänavaruumiga, kus kõnniteed ääristab jäätmaa ning tänaväärne haljastus koosneb võsastunud puistust või puudub.

9. Kehtivad kitsendused

Tartu mnt 84c kinnistu asub osaliselt sideehitise, elektri maakaabelliini, vee- ja kanalisatsiooni survetorustiku kaitsevööndis.

Samuti asub kinnistu osaliselt riigikaitselise ehitise – Juhkentali linnaku piiranguvööndis.

Planeeringualal on linnaliikluse aasta keskmine müra vahemikus 65 – 74 dB. Aasta keskmine raudteeliikluse müra on planeeringualal vahemikus 50 – 60 dB. Lennuliikluse aasta keskmine müra jääb planeeringualal alla 50 dB.

Kinnistu Tartu maantee poolsel piiril asub muinsuskaitsealune Tselluloosi- ja paberivabriku paekivimüür (mälestise reg nr 8631). Paekivimüüri paiknevad geodeetilised märgid.

Planeeringuala asub Tselluloosi- ja paberivabriku kinnismälestiste kaitsevööndis.

RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeringulahendus võimaldab korrastada Tartu maantee äärse ala linnaruumilise olukorra, luues ühtse ja linnaruumiliselt toimiva äri- ja elamukvartali, mis sobitub magistraaltänavaga äärde.

Kvartalit ääristab madal 5-korruseline perimetraalne kvartaalne hooneosa, mis markeerib Tartu maanteel väljakujunenud hooneseina. Maamärkidena kvartali nurkades asuvad 12-14-korruselised saledad hooned arvestavad oma asukohalt olemasolevaid ning planeeritud Tartu maantee äärseid kõrgemaid hooned. Hoonetevaheline kaugus arvestab piirkonnas väljakujunenud ja planeeritud vastavaid näitajaid ning võimaldab samas tekitada hubase hoonetevahelise ruumi, kus on koht nii haljastusele, kergliiklusteedele kui ka tänavamööblile. Perimetraalse kvartali keskosasse tekkiv sisehoov võimaldab luua tänavamüra- ning liiklussaginat eraldatud turvalise ala, kuhu on võimalik konteinerhaljastuse abil luua õdus hooviala lastemänguväljakute, kohvikuterrasside ja puhke- ning rekreatsioonialade jaoks. Tänavatelt ning väljakutelt on kavandatud hoovialani viia passaažid, mis seovad kogu kvartali linnaruumiliseks tervikuks ning pakuvad jalakäijatele mitmekülgset liikumistrajektoori. Hooneseinaga ümbritsetud sisehoov on kaitstud ka liigse päikese eest, kuna pakub ka kuumal suvepäeval piisavalt varjestust. Seega on välistatud ka nn kuumasaare tekkimise oht.

DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.

Tänavate ja juurdepääsude ehitamine / ümberehitamine ja kasutusse võtmine toimub kvartali väljaarendamisega. Samaaegselt rajatakse kvartali tehnovõrgud, mille aluseks on teede ja tehnovõrkude väljaehitamise leping ning käesolev detailplaneering.

Planeeritud hooned ehitatakse välja tervikuna, kuna neil on ühine maa-alune parkla. Projektide koostamise aluseks on käesolev detailplaneering ning projekteerimine korraldatakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ning keskkonnasäästlikele mõtteviisidele, millega luuakse kaasaegne ja hästi toimiv ühtne äri- ja elukeskkond.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringus toodud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.