

Töö nr: 05/25
Huvitatud isik: Kolmas Arendus OÜ
reg kood 16515344
Robalm OÜ
reg kood 10643745
Kontaktisik: Hillar-Peeter Luitsalu
+372 504 0244
hillarix@gmail.com

MAAKRI KVARTALI DETAILPLANEERING
PLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS

Koostaja:
RUUM JA MAASTIK OÜ
Väike-Ameerika 19
10129 Tallinn
www.ruumjamaastik.ee
Kontaktisik: **Maarja Zingel**
Tel: 52 24 292
ruumilise keskkonna planeerija
maastikuarhitekt
Arhitektuurne kontseptsioon:
MOLUMBA OÜ
Johan Tali
Karli Luik

Tallinn 2025

Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Tallinnas Kesklinna linnaosas Maakri kvartalis. Maakri kvartal on piiritletud Kuke, Maakri ja Lennuki tänavatega, alas paikneb ka Tornimäe tänava osa.

Planeeringualal paikneb kokku 26 kinnistut, lisaks piirnevate tänavate kinnistud ja kinnistuosad.

Lennuki tn 1

Kinnistu suurus	356 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	üldkasutatav maa 100%
Katastritunnus	78401:104:0780
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand parkla, üksikud puud

Lennuki tn 1a

Kinnistu suurus	324 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0320
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand parkla, haljastus puudub

Kuke tn 5

Kinnistu suurus	914 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	sihtotstarbeta maa 100%
Katastritunnus	78401:104:0860
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand parkla, üksik puu

Maakri tn 26

Kinnistu suurus	494 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 85% ärimaa 15%
Katastritunnus	78401:104:0680
Hoonestus	lammutatud
Omandivorm	eraomand parkla, haljastus puudub

Maakri tn 28a

Kinnistu suurus	1173m ²
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0001
Hoonestus	tööstushoone (ehr kood 101024791)
Omandivorm	eraomand õueala parkimine, üksik puu

Maakri 30b

Kinnistu suurus	161 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	üldkasutatav maa 100%
Katastritunnus	78401:104:0310
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand parkla, haljastus puudub

Maakri tn 28c

Kinnistu suurus	407 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	üldkasutatav maa100%
Katastritunnus	78401:101:2245
Hoonestus	puudub
Omandivorm	riigiomand haljastatud ala

Maakri tn 32b

Kinnistu suurus	165 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 75 % elamumaa 25%
Katastritunnus	78401:104:0016
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand parkla, haljastus puudub

Maakri 32a

Kinnistu suurus	589 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 75% elamumaa 25%
Katastritunnus	78401:104:0004

Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
	parkla, haljastus puudub

Maakri 28

Kinnistu suurus	482 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0019
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
	parkla, üksikud puud

Maakri tn 30

Kinnistu suurus	1268 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 100%
Katastritunnus	78401:101:3747
Hoonestus	büroohoone (ehr kood 120850748)
Omandivorm	eraomand
	haljastus puudub

Maakri 30c

Kinnistu suurus	246 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0350
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
	parkla, haljastus puudub

Maakri tn 30d

Kinnistu suurus	78 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	transpordimaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0006
Hoonestus	puudub
Omandivorm	munitsipaalomand
	haljastus puudub

Tornimäe tänav T3

Kinnistu suurus	314 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	transpordimaa 100%
Katastritunnus	78401:101:7057
Hoonestus	puudub
Omandivorm	munitsipaalomand haljastus puudub

Tornimäe tn 15

Kinnistu suurus	336 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	sihtotstarbeta maa 100%
Katastritunnus	78401:101:7056
Hoonestus	puudub
Omandivorm	riigiomand parkla, puud

Maakri tn 30a/1

Kinnistu suurus	36 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0360
Hoonestus	garaaž (ehr kood 101040422)
Omandivorm	eraomand haljastus puudub

Maakri tn 30a/2

Kinnistu suurus	30 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0460
Hoonestus	garaaž (ehr kood 101026837)
Omandivorm	eraomand haljastus puudub

Maakri tn 30a/3

Kinnistu suurus	31 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0870

Hoonestus	garaaž (ehr kood 120220490)
Omandivorm	eraomand
	haljastus puudub

Maakri tn 30a/4

Kinnistu suurus	36 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0850
Hoonestus	garaaž (ehr kood 101040596)
Omandivorm	eraomand
	haljastus puudub

Lennuki tn 9

Kinnistu suurus	452 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0610
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
	parkimine, haljastus puudub

Maakri tn 36c

Kinnistu suurus	597 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0330
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
	parkla, haljastus puudub

Lennuki tn 5b//Maakri tn 30a

Kinnistu suurus	1037 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0190
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand
	parkla, haljastus puudub

Lennuki tn 5a

Kinnistu suurus	104 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0013
Hoonestus	garaaž (ehr kood 101017255)
Omandivorm	eraomand haljastus puudub

Lennuki tn 5

Kinnistu suurus	1061 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 70% elamumaa 30%
Katastritunnus	78401:104:0270
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand parkla, üksikud puud

Maakri 34a

Kinnistu suurus	710 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	sihtotstarbeta maa 100%
Katastritunnus	78401:104:0810
Hoonestus	puudub
Omandivorm	eraomand parkla, puud

Maakri 34

Kinnistu suurus	1328 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 100%
Katastritunnus	78401:104:0100
Hoonestus	ehitusregistri andmetel on hooned lammutatud. Kinnistul on paiknenud kolme või enama korteriga elamu
Omandivorm	eraomand parkla, üks puu

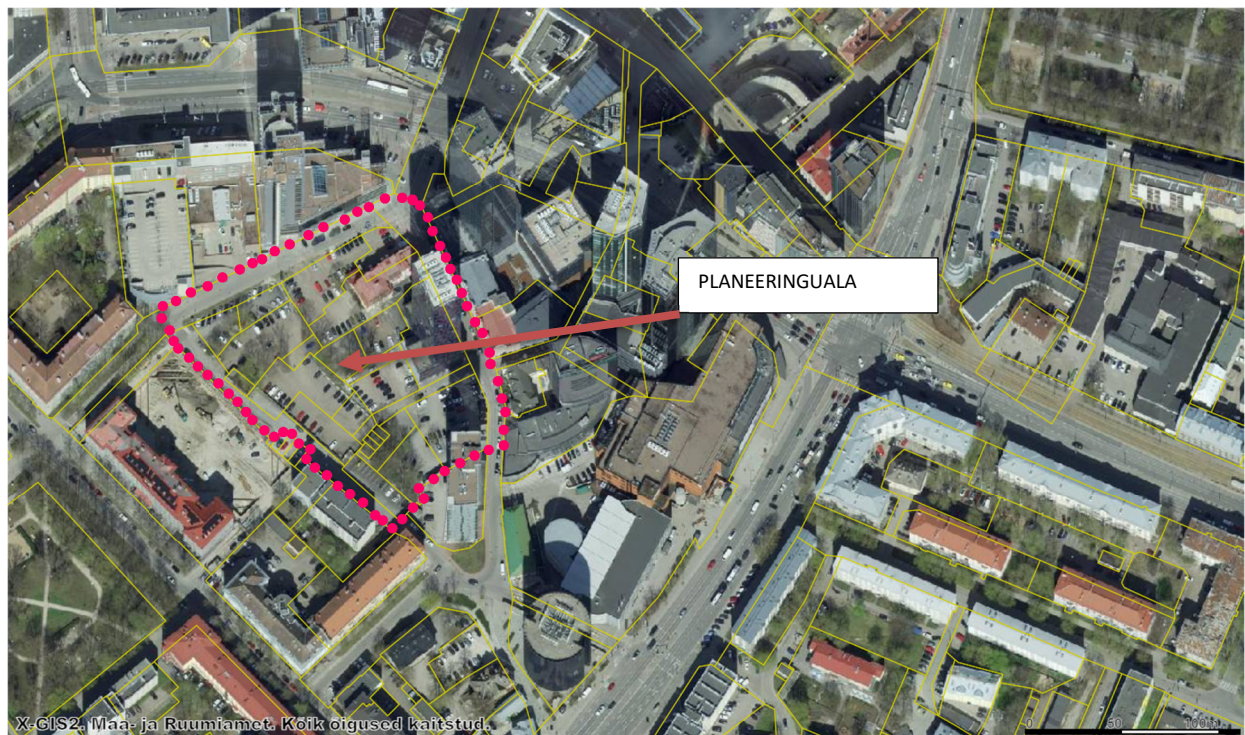


Foto 1 Ortofoto www.maaamet.ee

Planeeringualale on juurdepääsud avaliku kasutusega piirnevate transpordimaa kruntidelt.

Suures osas on kinnistud, mis ei ole hoonestatud, kõvakattelise pinnaga parkimisalad ning väga väheste haljastusega, alal kasvavad vaid üksikud puud.

Alal puuduvad looduskaitseks kitsendused.

Alal paiknevad kinnismälestised:

- Asulakoht 13-16 saj. (2594);
- E. Lenderi Gümnaasiumi tänavapoolne hoone, 20 sajandi algus (8493). Ehitisregistris tööstushoonena kirjas (101024791), Mälestise aadress Maakri tn 26;
- E. Lenderi Gümnaasiumi hoovipoolne hoone, 20 sajandi algus (8494). Hoone on hävinud. Mälestise aadress Maakri tn 28.

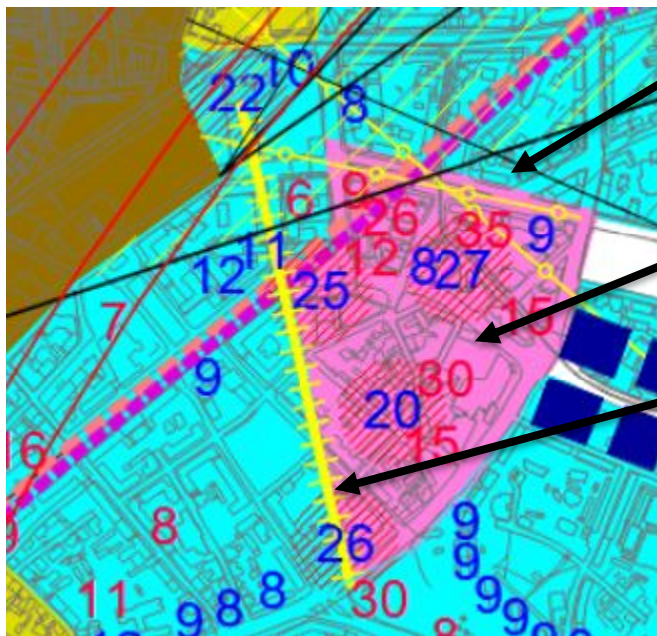
Planeeringuala paikneb arenevas kõrghoonete teemaplaneeringu alas. Hoonete kasutusotstarbed on südalinnale omaselt väga mitmekülgsed- korterid, büroo- ja äripinnad, kohvikud ja teenindus jms.

Planeeringuala paikneb Kesklinnas, kus linnaosa üldplaneering on hetkel koostamisel. Alal kehtib Tallinna linna üldplaneering, milles on planeeritud ala määratud kesklinna segahoonestusalaks - alale võib ehitada kõiki hooneid v.a. keskkonda saastavaid ettevõtteid.



Detailplaneeringut koostatakse Tallinna linna üldplaneeringu kohase planeeringuna.

Teemaplaneering (Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsus nr 77) „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ näeb ala kujunemist kompaktselt kõrghoonete kvartaliks.



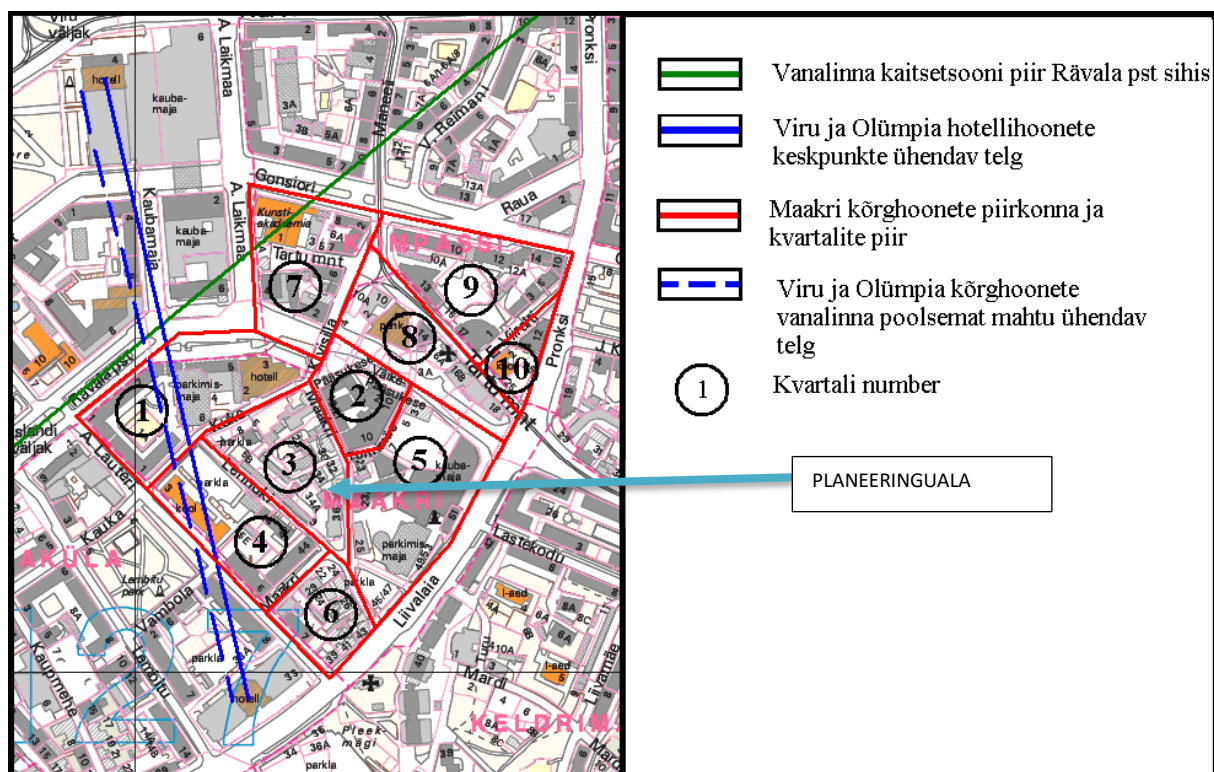
Väljakujunenud hoonestusala

Kompaktselt kujunev
kõrghoonete kvartal

Viru-Olümpia telg

Detailplaneeringut koostatakse kõrghoonete teemaplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt.

Planeeringuala paikneb Maakri kõrghoonete piirkonnas kvartalis nr 3



Teemaplaneeringus on kvartalis nr 3 Kuke, Maakri ja Lennuki tänavaga piiratud alas maksimaalne lubatav hoonestustihedus 4,5 ja ehitise absoluutkõrgus 130m, lubatud on ka kõrgemad hooned.

Teemaplaneering näeb ette ka hoonestustiheduse täpsustamist arhitektuurikonkursi tulemustest lähtuvalt.

Maakri kõrghoonete piirkonna kolmanda kvartali parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks on läbi viidud rahvusvaheline arhitektuurivõistlus 2024. aastal koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Strateegiakeskuse Ruumiloome osakonna ja Eesti Arhitektide Liiduga.

Arhitektuurivõistluses oli arvestatud Maakri kõrghoonete piirkonna teemaplaneeringu ja Strateegiakeskuse Ruumiloome osakonna lähtetingimustega:

- kvartali suuruseks 17 000 m²
- olemasolevaks brutopinnaks Maakri tn 28, Maakri tn 28c, Maakri tn 30 ja Maakri tn 36 kokku 27 500 m²
- kavandatud brutopinnaks 83 000m²
- linnapark on kavandatud kõigilt kvartalit ümbritsevatelt tänavatelt juurdepääsetav, kompaktne, katkematu ja sidus avalikult kasutatav. Linnapark hõlmab lisaks haljastatud aladele ka arhitektuurimälestisi, jalakäijate ja kergliikurite liikumisalasid, rekreatsioonialasid, mänguväljakuid ja terrasse kuid mitte maa-aluseid parklaid linnapargi haljastatud aladel, arvestades, et mida avaram ja kvaliteetsem on rajatav avalik pargiala, seda parem ja pargiala vähim suurus 50%.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamisele eelnes Maakri kvartali arhitektuurivõistlus. Detailplaneeringu koostamisel on aluseks arhitektuurivõistluse võidutöö „Trinity“.

Detailplaneeringu arhitektuurse lahenduse koostajaks on võidutöö koostanud meeskond MOLUMBA OÜ arhitektid Johan Tali ja Karli Luik.

Arhitektuurne lahendus lähtub Maakri kõrghoonete piirkonna kvartal nr 3 määratud alast, mille suurus on 17000m².

Arhitektuurne lahendus näeb ette Maakri kolmanda kvartali

hoonestustihenduseks 6,5

haljastuse osakaaluks 26%, linnapargi ala 53%

täisehituse protsendiks 39%

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- kruntide moodustamine;
- maakasutuse sihtotstarvete ja sihtotstarvete osakaalu määramine;
- hoonestusala määramine krundil;
- kavandatud hoone kõrguse ja lubatava ehitisealuse pinna määramine;
- liikluslahenduse põhimõtted – sõidukite ja jalakäijate liikumisalad, võimalik parkimise lahendus.

Detailplaneeringu algatamise taotluses on esitatud põhimõttelised lahendused, mida täpsustatakse detailplaneeringu edasisel koostamisel peale algatamist.

Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus

Detailplaneering näeb ette 11 krundi moodustamise. Lähtuvalt arhitektuursest lahendusest on määratud hoonestusala ja kruntide ehitusõigus. Planeeringuala kruntidele on kavandatud kokku neli kõrghoonet, Lenderi hoone taastamine ning parki teenindav paviljon. Skyoni hoone ehitusõigust ei muudeta.

Kavandatud hoonete ABS kõrgused on kantud joonisele „Lahendusskeem“. Planeering näeb ette hoonestatavatele kruntidele maa-aluse ehitusõiguse parkimiskorruste ehitamiseks.

Olulise osa Maakri kvartalist moodustab linnapark, mis paikneb soodsalt ilmakaarte suhtes ja loob jalakäijatele mõnusa ühenduse Tornimäe tänava suunal.

Positsioon nr 1 krunt

Aadressi ettepanek	- Lennuki tn 1
Krundi suurus	- 1801 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	- ärimaa (Ä) 10-100% ja elamumaa (EK) 0-90%
Hoonete arv krundil	- 1
Hoone ABS kõrgus (max)	- 185 m
Ehitisealune pind	- 1621 m ²
Täisehituse protsent	- 90%
Maapealne brutopind	- 34119 m ² sh. maapealne parkimishoone

Parkimiskohtade arv - 200 (pos nr 2 krundiga jagatud parkimine)

Positsioon nr 2 krun

Aadressi ettepanek - Kuke tn 5
Kruni suurus - 1451 m²
Maakasutuse sihtotstarve - ärimaa (Ä) 10-100% ja elamumaa (EK) 0-90%
Hoonete arv krundil - 1
Hoone ABS kõrgus (max) - 129 m
Ehitisealune pind - 968 m²
Täisehituse protsent - 67%
Maapealne brutopind - 14759 m²
Parkimiskohtade arv - pos nr 1 krundiga ühised 200 parkimise kohta

Positsioon nr 3 krun

Aadressi ettepanek - Maakri tn 26/28a
Kruni suurus - 1469 m²
Maakasutuse sihtotstarve - ärimaa (Ä) 10-100% ja elamumaa (EK) 0-90%
Hoonete arv krundil - 1
sh. olemasoleva E. Lenderi Gümnaasiumi tänavapoolse hoone (8493) renoveerimine
Hoone ABS kõrgus (max) - 160 m
Ehitisealune pind - 1036 m²
Täisehituse protsent - 71%
Maapealne brutopind - 22868 m² (planeeritud)
- 1200 m² (olemasolev rekonstrueeritav hoone)
Parkimiskohtade arv - ei ole kavandatud

Positsioon nr 4 krun

Aadressi ettepanek - Maakri tn 30
Kruni suurus - 1268 m²
detailplaneeringu koostamisel täpsustatakse kruni piiri või määratakse servituut pos nr 6 hoone ehitamiseks
Maakasutuse sihtotstarve - ärimaa (Ä) 100%
Krundile täiendavat ehitusõigust ei kavandata

Positsioon nr 5 krun

Aadressi ettepanek - Maakri tn 28
Kruni suurus - 482 m². Olemasoleva kinnistu piire ei muudeta
Maakasutuse sihtotstarve - ärimaa (Ä) 100% või ühiskondliku hoone maa (Üh) 100% võimalik lastaia krun

Hoonete arv krundil	- 1
	E. Lenderi Gümnaasiumi hoovipoolse hoone renoveerimine
Hoone ABS kõrgus (max)	- 21 m
Ehitisealune pind	- 240 m ²
Täisehituse protsent	- 50
Maapealne brutopind	- 600 m ²
Parkimiskohtade arv	- ei ole kavandatud

Positsioon nr 6 krunt

Aadressi ettepanek	- Maakri tn 32 a
Krundi suurus	- 473 m ²
	detailplaneeringu koostamisel täpsustatakse krundi piiri või määratakse servituutuudi vajadusega ala pos nr 4 krundile hoone ehitamiseks
Maakasutuse sihtotstarve	- ärimaa (Ä) 10-100% ja elamumaa (EK) 0-90%
Hoonete arv krundil	- 1
Hoone ABS kõrgus (max)	- 21,4 m
Ehitisealune pind	- 320 m ²
Täisehituse protsent	- 68%
Maapealne brutopind	- 454
Parkimiskohtade arv	- ei ole kavandatud

Positsioon nr 7 krunt

Aadressi ettepanek	- Maakri tn 34
Krundi suurus	- 1328 m ² . Olemasoleva kinnistu piire ei muudeta
Maakasutuse sihtotstarve	- ärimaa (Ä) 10-100% ja elamumaa (EK) 0-90%
Hoonete arv krundil	- 1
Hoone ABS kõrgus (max)	- 110 m
Ehitisealune pind	- 1054 m ²
Täisehituse protsent	- 80%
Maapealne brutopind	- 10 800 m ²
Parkimiskohtade arv	- 50

Positsioon nr 8 krunt

Aadressi ettepanek	- Maakri tn 28c
Krundi suurus	- 407 m ² . Olemasoleva kinnistu piire ei muudeta
Maakasutuse sihtotstarve	- üldkasutatav maa (Üm) 100%
Parkimiskohtade arv	- ei ole kavandatud
Krundile ei kavandata ehitusõigust	

Positsioon nr 9 krunt

Krundi suurus	- 3400 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	- üldkasutatav maa (Üm) 100%
Hoonete arv krundil	- 1 parki teenindav paviljon
Hoone ABS kõrgus (max)	- 6 m
Ehitisealune pind	- 130 m ²
Täisehituse protsent	- 4%
Parkimiskohtade arv	- ei ole kavandatud

Positsioon nr 10 krunt

Krundi suurus	- 179 m ² . Liidetav Lennuki tänava transpordimaa kinnistuga
Maakasutuse sihtotstarve	- transpordimaa (L) Krundile ei kavandata ehitusõigust

Positsioon nr 11 krunt

Krundi suurus	- 248 m ² . Liidetav Lennuki tänava transpordimaa kinnistuga
Maakasutuse sihtotstarve	- transpordimaa (L) Krundile ei kavandata ehitusõigust

Planeeringualal kavandatud hoonete võimalikud kasutusotstarbed:

kolme või enama korteriga elamud (11220); majutus- ja toitlustushooned (12100); büroohooned (12200); kaubandus- ja teenindushooned (12300); koolieelne lasteasutus (12631) jms.

Võrreldes olemasoleva olukorraga, kus haljastuse osakaal alal ca 5%, on kavandatud uus linnapark, mis moodustab planeeringualast 53%.

Maakri kvartali piirkonna liiklusskeemi üldisi põhimõtteid ei muudeta. Lennuki tänava sõidukite liiklus on ette nähtud ühesuunalise liiklusena. Senine jalakäijate liikluskorraldus kvartaliga piirnevatel tänavatel ei muutu. Arhitektuursest lahendusest lähtuvalt on tänavapoolsed hooneosad konsoolsed, mis võimaldab jalgteid laiendada hoonete poole. Lahendus näeb ette Tornimäe tänava sihis jalakäijatele uue liikumissuuna läbi linnapargi ala.

Parkimiskorrustele on kavandatud juurdepääsud Kuke ja Maakri tänavalt. Ala paiknemine südalinnas on hea ühistranspordiühendusega.

Detailplaneeringu näitajad täpsustuvad planeeringu edasisel koostamisel.

Joonised

Joonis nr 1	Lahendusskeem
Joonis nr 2	Ruumilise keskkonna analüüs

Illustratiivne materjal. Koostaja MOLUMBA OÜ