

# KÖITE SISUKORD

## I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 2023

<b>II SELETUSKIRI.....</b>	<b>2</b>
<b>1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>2</b>
<b>3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS .....</b>	<b>3</b>
<b>4 VASTAVUS TALLINNA ÜLDPLANEERINGULE .....</b>	<b>4</b>
<b>5 TEEMAPLANEERING „KÕRGHOONETE PAIKNEMINE TALLINNAS“ .....</b>	<b>5</b>
<b>6 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>6</b>
<b>7 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED .....</b>	<b>6</b>

## III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal

## IV JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Algatamisettepaneku eskiislahendus

## II SELETUSKIRI

### 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Liivalaia tn 49//53// Maakri tn 25 kinnistule ehitusõigus kuni 37 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoonete ehitamiseks ning määrata üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada linna olulisel tuiksoonel asuvale kinnistule väärikas hoonestus lähtudes teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” tingimustest ning TLPA analüüsi alusel määratud võimalikust suletud brutopinnast.
- Avada hoonetevaheline ala inimestele liikumiseks ja vaba aja veetmiseks.
- Rajada Maakri ja Liivalaia tänava nurgale kompaktne pargiala.
- Mitmekesistada hoonete kasutusviisi lisades äriotstarbele ka elamuostarbe.
- Kuna tegemist on pikaajalise arenguplaaniga, kavandada hoonestus, mida saab ehitada etapiviisiliselt

Algamisettepaneku koostamisel on arvestatud arhitektuurivõistlusel parimaiks hinnatud Delta Steer ja Flow töid, mille koostajateks on Kadarik Tüür Arhitektid OÜ ja Arhitekt11 OÜ.

### 2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Kesklinnas, Maakri tänava, Liivalaia tänava ning Rävala puistee vahelises kvartalis.

Ehitisregistri andmetel paikneb krundil 2 ehitist –Stockmanni kaubamaja ning Maakri tn 25 büroohoone.

Juurdepääs krundile toimub Maakri tänavalt. Jalakäijatele on juurdepääs kaubamajja Rävala puistestelt ja Liivalaia tänava poolt.

Haljastust on krundil vähe. Olemasolev haljastus paikneb peamiselt tänavahaljastusena Liivalaia tänava ääres ning väikesel hoovis paikneval haljasalal.

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud/katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25	11848	15601	78401:101:6699	Ärimaa	Maakri Holding OÜ
2	Maakri tänav T2	348	5962250	78401:101:2211	Transpordi- maa	Tallinna linn
3	Rävala puiestee T1 kinnistu osa		4031601	78401:104:0711	Transpordi- maa	Tallinna linn
4	Liivalaia tänav T3 kinnistu osa		3030301	78401:104:0520	Transpordi- maa	Tallinna linn

### Tehnovõrgud:

Piirkond on tehnovõrkudega hästi varustatud. Planeeritavate kruntide 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:

- Planeeritav ala paikneb arheoloogiamälestisel Asulakoht 13.-16. saj (reg.nr 2594).
- Planeeritavale alale ulatub arheoloogiamälestise Asulakoht II a. tuh eKr-16.saj kaitsevöönd
- Planeeritav ala paikneb AKTSIASELTS TALLINNA VESI Järvevana tee 3 asuva veepuhastusjaama ohualas.
- Maakri tn 25 hoone põhjapoolse vundamendis paikneb kõrgusvõrgu II klassi seinareeper nr 8709, hoone loodeküljes paikneb kõrgusvõrgu II klassi seinareeper nr 382.

## 3 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritav ala asub piirkonnas kuhu on koondunud Tallinna südalinna kõrghoonete tuumik.

Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” järgi asub planeeritav ala Maakri kõrghoonete piirkonna kvartalis nr 5.

Kvartali moodustab Liivalaia, Lennuki, Maakri, Tornimäe ja Rävala puiestee vaheline maa-ala. Kvartalis on hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 130 m (abs. kõrgus Balti kõrgussüsteemis) ning maksimaalne hoonestustihedus 5,5.

Osaliselt on kvartali ehitusõigus realiseeritud: Tornimäe tn 3//5//7 paikneb 30-korruseline ärihoone, Liivalaia tn 45 krundil paikneb 14-korruseline büroohoone. Algatatud on Maakri tn 23 kinnistu ja Maakri tn 23a kinnistu detailplaneering.

Kvartalisse varem püstitatud hoonete puhul ei ole arvestatud teemaplaneeringus ette nähtud tingimusi ning ehitatud hooned on suuremad, kui teemaplaneeringu tingimused neile kruntidele võimaldaksid. Seetõttu analüüsiti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt võimalikku täiendavat ehitusmahtu kvartalis ja vaba suletud brutopind otsustati jagada proportsionaalselt kahe koostamisel oleva detailplaneeringu vahel. Liivalaia tn 49//53// Maakri tn 25 kinnistule on lubatud kokku koos olemasoleva hoonestusega 59123 m<sup>2</sup> suletud brutopinda.

Ka teistes Maakri kõrghoonete piirkonna kvartalites toimub pidev areng. Mitmed kõrghooned on juba ehitatud ning kõrghooned ei moodusta enam üksikuid dominante, vaid kujunenud on kõrghoonete kogum.

Väljastatud on ehitusluba A.Lauteri tn 3//Lennuki tn 2//4 krundile kõrghoone ehitamiseks. Algamisel on Maakri, Lennuki ja Tornimäe tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks on kavandada ehitusõigus kuni 35-korruselise äri- ja eluhoone ehitamiseks.

Detailplaneeringualale parima hoonestuslahenduse leidmiseks korraldati koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Tallinna Strateegiakeskuse, Tallinna Transpordiameti ning Eesti Arhitektide Liiduga arhitektuurikonkurss. Eesmärk oli leida uuele multifunktsionaalsele linnakvartalile parim planeeringuline ja arhitektuurne kontseptsioon.

Sõelale jäi kaks silmapaistvamat tööd. Variantide kaalumisel jõuti otsusele arendada edasi mõlemat tööd: Liivalaia ja Maakri tänava nurga poolses osas Arhitekt 11 OÜ töö nimega „FLOW” ning Liivalaia tänava ja Rävala puiestee poolses osas Kadarik Tüür Arhitektid OÜ töö nimega „DELTA STEER”.

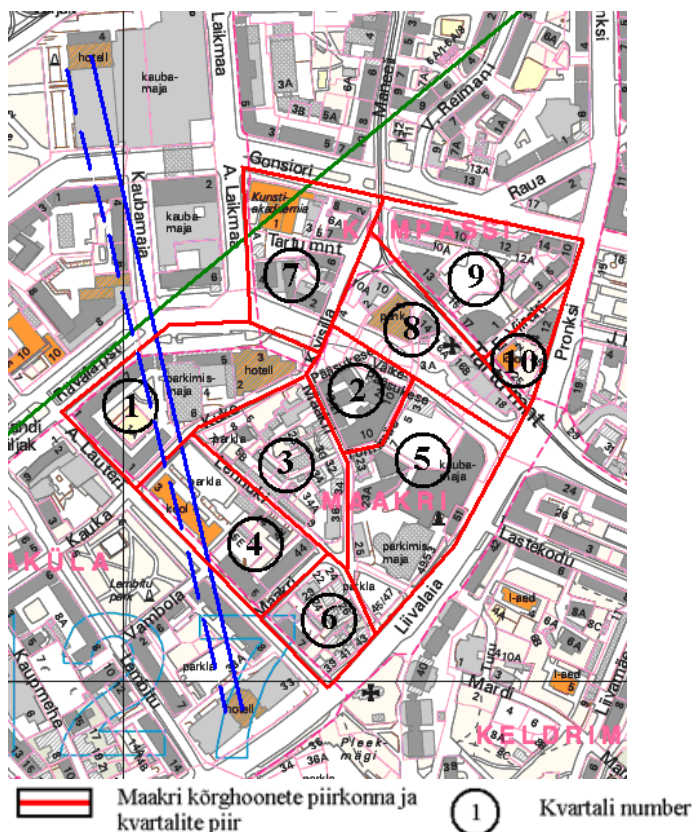
## **4 VASTAVUS TALLINNA ÜLDPLANEERINGULE**

Planeeritud ala Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001. a määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on kesklinna segahoonestusala, kuhu võib ehitada kõiki hooneid välja arvatud keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Detailplaneeringu algatamisettepanek vastab üldplaneeringule.

## 5 VASTAVUS TEEMAPLANEERINGULE „KÕRGHOONETE PAIKNEMINE TALLINNAS“

Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ järgi asub planeeritav ala Maakri kõrghoonete piirkonna kvartalis nr 5.



Väljavõtte teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ seletuskirjast – Maakri kõrghoonete piirkond.

### Võrdlus teemaplaneeringu näitajatega

Näitaja	Teemaplaneering Kvartal 5	Detailplaneeringus kavandatu realiseerimisel
Pindala m <sup>2</sup>	25300	25300
Lubatud suletud brutopind lähtuvalt TLPA analüüsist kvartali vaba brutopinna osas	59123	59123
Maksimaalne hoonestustihedus	5,5	5,0
Ehitiste absoluutkõrgus meetrites	130	130

## 6 PLANEERINGUS KAVANDATU

Algamisettepanek on koostatud arvestades arhitektuurivõistlusel kahe paremaks tunnistatud töö lahendusi. Kavandatud on kaks äri ja eluotstarbega kõrghoonet. Mahuline lahendus arvestab teemaplaneeringu tingimusi. Lisaks on arvestatud naaberhoonetes piisavate insolatsioonitingimuste tagamisega.

Et mitte korraga lammutada kogu olemasolevat hoonestust, on lahendus kavandatud nii, et seda on võimalik ellu viia etapikaupa.

Hoonestatavatel kruntidel tagatakse min 20% maaga ühendatud haljasala, millest vähemalt 10% moodustab planeeringuala lõunapoolsele küljele kavandatav kompaktne kõrghaljustusega roheala ning millele lisanduvad väiksemad haljasribad. Maaga ühenduses olevat kõrghaljustusega tänavahaljustust kavandatakse ka Lastekodu tänava sihile planeeritavale avalikule alale. Haljustuse ja avaliku ruumi osakaal kokku ületab teemaplaneeringus nõutu.

Planeeritud alale on kavandatud avatud brutopinnaga maapealsed parkimiskorruused (ca 7500 m<sup>2</sup>).

Kõrghoone kõrgus maapinnast on kavandatud 122,4 m, absoluutkõrgus 130 m maksimaalne korruselisus on 37 korrust.

Planeeringu käigus kaalutakse autode juurdepääse nii Liivalaia kui ka Maakri tänavalt.

## 7 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED

Planeeritava krundi kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 14. märtsi 2016 otsusega nr 386-k kehtestatud „Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25//27 kinnistu ja Liivalaia tn 51 kinnistu detailplaneering“ (DP032820), milles on kavandatud:

- liita planeeritud kinnistud ärimaa sihtotstarbega krundiks;
- moodustada riigi omandis olevast maast transpordimaa sihtotstarbega krunt;
- määrata täiendav ehitusõigus kaubanduskeskuse ning parkimismaja laiendamiseks.

Detailplaneering on krundijaotuse osas ellu viidud – kinnistud on liidetud, ehitusõigust ei ole realiseeritud.

Kinnistul on uus omanik, kes soovib kujundada linna olulisel tuiksoonel asuva krundi pealinnale kohaseks atraktiivseks linnaruumiks.

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 14. märtsi 2016 otsusega nr 386-k kehtestatud „Liivalaia tn 49//53//Maakri tn 25//27 kinnistu ja Liivalaia tn 51 kinnistu detailplaneering“ (DP032820) käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas.

