

1. SELETUSKIRI

1.1 Üldosa

Projekti eesmärgiks on Tallinnas, Lasnamäe linnaosas, Liikuri tn 24/26 kinnistu jagamine neljaks kinnistuks ning vastavalt kruntide moodustamine, nende sihtotstarvete ja hoonestustingimuste määramine, parkimise, haljastuse ja insenervarustuse lahendamine.

Keskkonnaministeerium kui Liikuri 24/26 kinnistu valitseja on andnud oma nõusoleku antud kinnistu jagamiseks ning detailplaneeringu algatamiseks TÜ AUTOGRILL poolt (kiri nr 1-1/1521, 16.05.2000.a., lisatud).

Projekti koostamise aluseks on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt antud lähteülesanne, AS Kommunaalprojekt poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega ning vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, side- ja soojusvarustuse tehnilised tingimused.

1.2 Olemasolev olukord

Planeeritaval alal asub pooleliolev kapitaalne 1-korruseline kaubanduskeskuse hoone ning Liikuri tn 26A trafoalajaam nr 1304.

Süvistatud Laagna tee poolt kinnistu keskele suubub väljaehitatud jalakäijate sild.

Tasase reljefiga ülejäänud ala on kaetud muruga (osaliselt kooritud) ja killustikuga. Kõrghaljastus puudub.

Kinnistu on täielikult varustatud insenervorkudega, mis suures osas läbivad planeeritavat ala.

1.3 Planeerimislahendus

Planeeritaval alal suurusega 2,5 ha on ette nähtud moodustada kokku seitse kinnistut.

- pos. 1 - Liikuri tn 24/26 krundil asub pooleliolev 2-korruseline kaubanduskeskuse hoone. Kõrvalasuvale trafoalajaamale määratakse omaette krunt.
- pos. 2 - Liikuri tn 26A olemasoleva trafoalajaama nr 1304 krunt.
- pos. 3 - Liikuri tn 24A moodustatud uus krunt ärihoone (kauplus, kohvik) ehitamiseks.
- pos. 4 - Liikuri tn 22A moodustatud uus krunt ärihoone (kauplus-teenindus) ehitamiseks.

- pos. 5 - Liikuri tn 22 moodustatud uus krunt võimalusega ärihoone või tasulise parkla ehitamiseks.
- pos. 6 - Liikuri tn 20A krunt on transpordimaa Liikuri tn 20 olemasoleva elamu juurdesõidu ja parkla all ning jalakäijate teed projekteeritud keskuse objektide teenindamiseks.
- pos. 7 - Liikuri tn 28A krunt on transpordimaa Liikuri tn 28 olemasoleva elamu juurdesõidu ja parkla all.

Projekteeritud nelja ärihoone autoparklad on ette nähtud paigutada sümmeetriliselt omal krundil planeeritavat ala läbivate insenerivõrkude kohale seadusjärgsete kitsenduste tingimustega võrkude valdajate ja naaberkruntide omanike kasuks.

Planeeritud kinnistute soojavarustus vastavalt AS Tallinna Soojus tehnilistele tingimustele toimub Liikuri tn 24/26 kinnistut läbivast olemasolevast soojusvõrgust 2×DN150.

Planeeritava ala keskkonnaseisund on hea, reostusallikad puuduvad. Projektiga ette nähtud ärihoonete tegevusest tekkivate jäätmete laad on olmelise iseloomuga ning nende sorteerimine on ette nähtud moodustatud ärikinnistutel.

Projektiga on ette nähtud rajada kõrg- ja madalhaljastus. Transpordimaale paigutatakse kaks jäätmete sorteeritud kogumise punkti.

1.4 Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Ehituse otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Kauplus, olemasolev	5380:200=26,9	27	27
3	Kauplus-kohvik, uus	1884:100=18,8	19	19
4	Kauplus-teenindus, uus	1440:100=14,4	14	19
5	Ärihoone, uus või tasuline parkla	2392:100=23,9	24	25 või 99
	Planeeritaval alal kokku		84	90 või 164

1.5 Tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	-	2,5 ha
Planeeritava ala maa bilanss	-	13808 m ² Ä 70
	-	99 m ² T 1
	-	5657 m ² L 29
Parkimiskohtade arv	norm.	- 84
	proj.	- 90

Suletud brutopind kokku	-	11155 m ²
Suletud brutopindade bilanss	-	Ä 11096 m ²
	-	T 59 m ²

Projektijuht

arh. O. Žemtšugov