

2. PLANEERIMISLAHENDUS

2.1 Üldpõhimõtted

Planeerimislahenduse kavandamisel on lähtutud töö tellija soovist jagada Tallinnas Kanali tee 1 asuv tootmismaa, erastamiseesmärgil eraldi tegutsevateks maaüksusteks.

2.2 Krundijaotus

Kruntideks jagamisel on arvestatud olemasoleva hoonestuse paiknemisega ja võimalusega moodustatavate maaüksuste teenindamiseks planeeritavast kommunaalalast s.o. transpordimaalt. Samuti on arvestatud tellija omandis olevate vallasvaradega s.o. olemasolevate hoonetega ja juba kujunenud rendisuhetega.

Planeeritavas alas asuvad peale Mõigu Ehituskoondise maakasutuse veel neli eraldi asetsevat ja hetkel moodustamisjärgus olevat garaažiühikut, mis paiknevad Kaabli t. kirdepoolsel küljel olevates garaažiboksides (pos.12-17)

Kruntide moodustamisel on ka muudetud olemasolev –tootmismaana kasutatav maa sihtotstarve vastavalt kruntide paiknemisele juurdepääsuteede ja Ülemiste järve veehaarde kanali suhtes keskkonnoahutu tootmisega maaks, tootmismaaks, transpordimaaks ja ärimaaks. Planeeritavas alas on otstarbekas arendada põhiliselt laomajandust ja logistikale rajanevat äritegevust.

2.3 Teedevõrk ja parkimine

Jagatav tootmismaa asub Tallinna linna halduspiiril Ülemiste järve suubuva kanali ja Kaabli tänava vahelises alas ja omab seega juurdepääsud nii Kanali teelt kui ka Kaabli tänavalt. Kanali teelt on planeeritud ühiskasutusena transpordimaa kruntide 2, 3 ja 4 edelasse jääval maa-alal (krunt nr. 1), mis võimaldab juurdepääsu kruntidele 2-6 ja on mõeldud liiklemiseks põhiliselt veoautodele, et paigutada raskeliiklus kaugemale Kaabli tänavast edela pool paiknevast elamukvartalist. Kaabli tänav on planeeritud pikendada kuni olemasoleva puurkaevuni (pos. 14) ja võimaldab juurdepääsu garaažiboksidesse, ning krundile nr. 6, kus paikneb ka 181-le autole planeeritud parkimisplats.

Planeerimisprojektiga on lahendatud jalakäijate liiklusteed piki Ülemiste kanali edelapoolset kalda-ala ja planeeringu kagupoolses osas paiknevale alale kuhu on planeeritud sotsiaalmaana võimalus kujundada pargiala (pos. 16).

2.4 Hoonestus

Olemasolev hoonestus on ühe- kuni kolmekordne: kõrged tootmishooned (7.5 ja 9 m), metallist kerghooned ja väiksemad abihooned –puidukuivatid, veepumpla, kolmekordne olmehoone krundil nr. 6.

Planeeritavas alas on soovitatav säilitada olemasolev hoonestustihedus, vahetades välja amortiseerunud n. n. metallangarid nägusamate vastu ja renoveerida