

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 20.06.2024

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
2 DETAILPLANEERINGUGA TAOTLETAVAD LIGIKAUDSED EHITUSÕIGUSE MAHUD.....	1
3 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	1
3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	1
3.2 MAAOMAND	2
3.3 TEHNOVARUSTUS	2
4 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS JA LINNAEHITUSLIKUD IDEED	2
5 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED	3

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratsioon

IV JOONISED

- 1 Asukohaskeem
- 2 Rannamõisa tee 3, 3e, 3f ja 3h kinnistute DP algatamisettepaneku joonis

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rannamõisa tee 3, 3e, 3f ja 3h ala ümber kruntida ning moodustatavale äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse määramine 2-16 korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

2 DETAILPLANEERINGUGA TAOTLETAVAD LIGIKAUDSED EHTUSÕIGUSE MAHUD

Hoonete arv: 3 (olemasolev + planeeritavad)

Hoonete korruselisus: 2k kuni 16k

Ehitisealune pind: 6900 m²

Hoonete suletud brutopind: kuni 32630 m² (sh olemasolev ja säilitatav Arigato spordihoone ning planeeritud uue hoonesisene parkimismaja)

Planeeritud hoonestustihedus: 2,0 (sh olemasolev ja säilitatav Arigato spordihoone ning planeeritud uue hoonesisene parkimismaja).

Planeeritud korterite arv: kuni 238 tk

Planeeritud parkimiskohtade arv: kuni 412 tk, millest 369 kohta on kavandatud hoone mahus olevas parklas ja 43 kohta maapealsetel parkimiskohtadel

Maaga seotud haljastuse osakaal: 30%

3 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas, Rannamõisa tee ääres.

3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeringualal asub olemasolev ja säilitatav Arigato spordihoone ning planeeritud krunt piirneb põhja poolt Rannamõisa teega, ida poolt Rannamõisa tee 1 hoonestamata kinnistuga mille taga paikneb BMW autokeskus kuhu on koostamisel uus detailplaneering 22-korruseliste hoonete rajamiseks, lõuna poole jääb hoonestamata riigimaa krunt ning lääne poole on koostamisel Rannamõisa tee 5,5a ja 5b kinnistute ja lähiala detailplaneering. Planeeritud alast teisel pool Rannamõisa teed paiknevad Bauhausi ehitusmaterjalide pood ning selle kõrval Rimi hüpemarket.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasoleva juurdepääsutee kaudu Rannamõisa tee-Kaeravälja tänava fooriristmiku kaudu, millelt on tagatud pöörded kõikides liiklusuundades ja seda ei ole ette nähtud muuta. Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad vahetult planeeritud ala ümbruses nii Rannamõisa teel kui ka Paldiski maanteel, mille kaudu on

tagatud ühendused linna eri piirkondadega. Samuti kulgeb Rannamõisa tee ääres kergliiklustee mis tagab mugavad rattaga liiklemise võimalused.

3.2 MAAOMAND

Maa-alal asub kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Rannamõisa tee 3	12997	17326101	78406:606:0055	Ärimaa 15%/ Ühiskondlike ehitiste maa 85%
2	Rannamõisa tee 3h	1872	17326101	78406:606:0059	Transpordi- maa
3	Rannamõisa tee 3e	1113	17326101	78406:606:0056	Transpordi- maa
4	Rannamõisa tee 3f	72	17326101	78406:606:0057	Tootmismaa

3.3 TEHNOVARUSTUS

Planeeritud ala on tehnovõrkudega varustatud. Planeeritava hoonestuse täpsem tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

4 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS JA LINNAEHITUSLIKUD IDEED

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud segahoonestusala (alal võivad paikneda elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon). Lubatud hoonestustihedus on 2,4, lubatud korruselisus 16 k ning haljastuse osakaal peab olema 20%.

Detailplaneeringu algatamisettepanekus on planeeritud hoonestuse tiheduseks 2,0 (sh olemasoleva ja säilitatav Arigato spordihoone ja planeeritud uue hoonesisene parkimismaja), korruselisuseks on planeeritud 2k-16k ning maaga seotus haljastuse osakaaluks 30%.

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas kehtiva Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

- Planeeritud ala maaga seotus haljastuse osakaaluks on kavandatud suurem osakaal kui on nõutud Haabersti linnaosa üldplaneeringus, et väärtustada uut keskkonda.

- Parkimine on lahendatud valdavalt hoone mahus nii maa-alusel parkimiskorrusel kui ka maapealses parkimismajas mille katusele on ette nähtud katusehaljastuse rajamine, et oleks tagatud ilusad vaated kõrgemate korruste akendest.
- Samuti on krundile ette nähtud väikeses mahus maapealseid lühiajaliseks parkimiseks mõeldud parkimiskohti taksodele ja kulleritele.
- Kavandatud äripindade ette on nähtud ka jalgrataste parkimiskohad ning korteriomanike jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone mahtu, et populariseerida jalgrataste kasutamist.
- Planeeritud hooetele kavandatakse rõdud mis loovad korteritele lisaväärtust ning annavad hoone arhitektuurile õhulisust.
- Uute äriruumidega elamute lisandumisega muutub piirkond kaasaegsemaks ja loob käsitlevasse hea infrastruktuuriga Haabersti piirkonda täiendavaid kvaliteetseid elamis- ja äripindu mis toetab ka olemasoleva Arigato spordikeskuse paremat funktsioneerimist.

5 KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED

Planeeritava maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.mai 2006 korraldusega nr 933-k kehtestatud „Rannamõisa tee 1, 3 ja Paldiski mnt 110 kruntide detailplaneeringu osaline kehtestamine Rannamõisa tee 3 ja 3c kinnistute osas Haabersti linnaosas“.

Detailplaneeringus oli alale kavandatud 4korruselise spordihoone rajamine, 1korruselise autopesula rajamine ning asfalteeritud parkla ning välisväljaku rajamine. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud ning spordihoone on rajatud. Autopesula rajamise osas ei ole planeeringut ellu viidud.

Kehtivast planeeringust on uus planeering sobivam, kuna arvestab hea infrastruktuuri ja asukohaga linnaruumi otstarbekama kasutusega ning uus äri- ja elamuhoonestus on ette nähtud olemasoleva ja säilitatava spordihoone täiendamiseks ja paremaks funktsioneerimiseks.

Samuti ei ole ette näha uue planeeringuga kõrghaljastuse likvideerimist, kuna uus hoonestus on kavandatud asfalteeritud parkla ja varasemas planeeringus ettenähtud autopesula ning olemasoleva betoonalusel kunstmurukattega välisväljaku asemele.

Kehtiva detailplaneeringu muutmine on linnaehituslikult põhjendatud, sest alale kehtestatud detailplaneeringust on möödunud üle 18 aasta ning uus planeering arvestab juba 2017 aastal kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringus toodud põhimõtetega ning seega on käesoleva planeeringuga kavandatu kooskõlas linna arengusuundadega.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks „Rannamõisa tee 1, 3 ja Paldiski mnt 110 kruntide detailplaneeringu osaline kehtestamine Rannamõisa tee 3 ja 3c kinnistute osas Haabersti linnaosas“ planeeritud ala ulatuse osas.