

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 28.04.2022

II SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	1
2.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS	1
2.2 MAAOMAND	1
2.3 TEHNOVARUSTUS	2
3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS JA LINNAEHITUSLIKUD IDEED	2

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratsioon

IV JOONISED

- 1 Asukohaskeem
- 2 Paldiski mnt 108 kinnistu DP algatamisettepaneku joonis

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Paldiski mnt 108 ärimaa sihtotstarbega krundi sihtotstarbe muutmine äri- ja elamumaaks ning alale ehitusõiguse määramine 1-22korruseliste äriruumidega korterelamute ehitamiseks.

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

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas, Paldiski maantee ja Rannamõisa tee vahelisel alal.

2.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Planeeringuala piirneb lõuna-edela suunalt Paldiski mnt 108b kinnistuga kuhu on rajamisel 22korruseline korterelamu, ida poolt Paldiski maanteega millest teisel pool on valmimisel samuti kõrghooned, põhja poolt Rannamõisa teega millest teisel pool teed paikneb Rimi hüpermarket ning läänest Rannamõisa tee 1 hoonestamata kinnistuga kuhu on kavandamisel spordirajatis. Vahetult üle hiljuti valminud Haabersti liiklussõlme paikneb Tallinna Loomaaed.

Planeeritud ala ümbritsevad kergliiklusteed mis rajati koos uue Haabersti liiklussõlmega ning need olemasolevad kergliiklusteed on integreeritud planeeritud lahendusse, et inimestel oleks tagatud mugavad liikumisvõimalused ka planeeritud krundil.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasoleva juurdepääsutee kaudu Paldiski maanteelt ja seda ei ole ette nähtud muuta. Samuti säilib krundilt olemasolev väljapääs Rannamõisa teele mida samuti ei ole ette nähtud muuta. Lähimad ühistranspordipeatused paiknevad vahetult planeeritud ala ümbruses nii Rannamõisa teel kui ka Paldiski maanteel.

2.2 MAAOMAND

Maa-alal asub kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriora nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Paldiski mnt 108	15646	4831601	78406:606:4490	Ärimaa

2.3 TEHNOVARUSTUS

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

3 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS JA LINNAEHTUSLIKUD 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 mittehääriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon). Lubatud hoonestustihedus on 3,0, lubatud korruselisus 22k ning haljastuse osakaal peab olema 20%.

Detailplaneeringu algatamisettepanekus on planeeritud hoonestuse tiheduseks 2,2, korruselisuseks astmeliselt 1k-22k ning kõrghaljastuse osakaaluks 45%.

Algatamisettepanek arvestab kehtiva Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

- Planeeritud hoonestuslahenduse autoriks on Kadarik, Tüür Arhitektuuribüroo.
- Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud nii naaberkrundile Paldiski mnt 108b rajatava 22korruselisest hoonest avanevate vaadetega kui ka planeeritud hoonetest avanevate vaadetega ning sellest lähtuvalt on planeeritud hoonete fassaadid kavandatud vaadetega nii vanalinna suunas, Harku järve suunas, mere suunas, kui ka loomaaia suunas.
- Planeeritud ala haljastuse osakaaluks on kavandatud oluliselt suurem osakaal kui on nõutud Haabersti linnaosa üldplaneeringus, et väärtustada uut keskkonda.
- Lisaks on alale kavandatud ka avalik rekreatsiooniala suurusega ca 3000 m², et lisada täiendväärtust Haabersti linnaossa tervikuna.
- Parkimine on lahendatud valdavalt hoone mahus nii maa-alusel parkimiskorrusel kui ka maapealses parkimismajas mille katusele on ette nähtud rajada konteinerhaljastus, et ülemistelt korrustelt avaneks paremad vaated ning elanikel oleks ka katuseterrassi näol tegemist täiendava rekreatsioonialaga.
- Samuti on krundile ette nähtud väikeses mahus maapealseid lühiajaliseks parkimiseks mõeldud parkimiskohti taksodele ja kulleritele.
- Kavandatud äripindade ette on ette nähtud ka jalgrataste parkimiskohad ning korteriomanike jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone mahtu hästi ligipääsetavasse kohtadesse, et populariseerida jalgrataste kasutamist.
- Planeeringu koostamise eesmärk on luua krundile selline hoonestus, mis looks täiendavaid kvaliteetseid elamis- ja äripindu Haabersti linnaossa ning väärtustakse linnaruumi rohkem kui krundil praegu paiknev autokeskus koos suuremahulise avaparklaga.
- Planeeritud hooetele on kavandatud rõdud ja terrassid mis loovad korteritele lisaväärtust ning annavad hoone arhitektuurile õhulisust.

- Uute äriruumidega elamute lisandumisega muutub turvatunne piirkonnas paremaks, suureneb haljastuse ja avaliku kasutusega linnaruum ning see toetab terve piirkonna arengut.