



MAA- JA RUUMIAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 07.09.2026

Meie 11.09.2026 nr 6-3/25/6071-6

Rannamõisa tee 1 ja lähiala detailplaneeringu algatamine

Edastasite Maa- ja Ruumiametile arvamuse andmiseks Rannamõisa tee 1 ja lähiala detailplaneeringu (nr DP049270) algatamisettepaneku. Maa- ja Ruumiamet on tutvunud algatamisettepaneku, selle eskiisi ja seletuskirjaga [Tallinna planeeringute registris](#).

Rannamõisa tee 1 ja lähiala detailplaneeringu alasse on kaasatud munitsipaalomandis olevad Rannamõisa tee 1 (tunnus 78406:606:4490; 15 646 m²) ja Rannamõisa tee 3c (tunnus 78406:606:4480) kinnisasjad, Elektrilevi OÜ alajaama kinnisasi Paldiski mnt 108e ning riigi omandis olev Rannamõisa tee 3g kinnisasi (tunnus 78406:606:0058, 5131 m²; 50% E ja 50% Ä). Rannamõisa tee 3g kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seletuskirja kohaselt muuta kinnistu piire, määrata kinnistutele ehitusõigused ühiskondlike- ja ärihoonete püstitamiseks ning anda detailplaneeringuga heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Alale soovitakse kavandada multifunktsionaalne spordikompleks, mis koondab mitmeid spordialasid, rikastab piirkonna ajaveetmisvõimalusi ning muudab Pikaliiva planeeritava elamuala terviklikumaks elukeskkonnaks.

Algatatava detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt on kavas moodustada kaks hoonestatavat krunti:

- kuni 15-korruselise ehitisega ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa krunt pos 1, mis hõlmab peamiselt Rannamõisa tee 1 kinnisasja ning millega liidetakse haljasalana suur osa Rannamõisa tee 3g kinnisasjast.
- 4-korruselise ehitisega ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa krunt pos 2, mis hõlmab Rannamõisa tee 3g kinnisasja ning vähesel määral Rannamõisa tee 1 kinnisasja.

Mõlemale krundile on kavandatud üks maa-alaune korrus. Planeeringuettepanek on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, mille kohaselt on ala määratletud segahoonestuse ja rohevõrgustiku arengualana. Rannamõisa tee 1 kinnistul on üldplaneeringu järgi lubatud kavandada maksimaalselt 22 korrust ning hoonestustihedus kuni 3. Rannamõisa tee 3g kinnistul on määratud maksimaalne korruselisus 16 ning hoonestustihedus 2.4.

Maa- ja Ruumiamet nõustub Rannamõisa tee 3g kinnisasja planeeringualasse kaasamisega ning eskiisi asendiplaanil näidatud kruntide ligikaudse paiknemise ja suuruse lahendusega tingimusel, et tehakse järgnevad muudatused krundi pos 2 kavandatava hoone kõrguse ning edasise kasutusotstarbe osas:

Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaruum@maaruum.ee / www.maaruum.ee
Registrikood 70003098

- Arvestades ümbritsevat olemasolevat ja planeeritavat hoonestust palume krundile pos 2 kavandada võimalus suurema korruselisusega hoonestuse rajamiseks. Palume hinnata vähemalt 6-korruselist hoonestuslahendust ning kaaluda arhitektuurse aktsendina ka suuremat kõrgust, juhul kui see on linnaehituslikult põhjendatud. Sellist lähenemist toetab piirkonna arengusuund, kuna vahetus läheduses asuva Rannamõisa tee 3 planeeringu lahenduses nähakse ette kuni 6-8-korruselisi äri- ja eluhooneid. Maa- ja Ruumiameti hinnangul ei ole ehitusõiguse piiramine 4 korrusega käesoleval hetkel piisavalt põhjendatud. Hoone kõrguse määramisel palume lähtuda terviklikust linnaruumilisest analüüsist, võttes seejuures arvesse Rannamõisa tee tänavaruumi mõõtkava, Rannamõisa tee 1 ja Rannamõisa tee 3 kavandatavat hoonestust, piirkonnas olemasolevaid kõrgemaid hooneid ja olulisi vaatesuundi, võimalikku linnaehituslikku aktsenti, samuti insolatsiooni-, tuule- ja naaberkinnistutele avalduvaid mõjusid ning rohevõrgustiku toimimist.
- Arvestades ala paiknemist segahoonestuspiirkonnas ning ümbritseva piirkonna arengusuundi, peame sobivaks kavandada krundile pos 2 äri- ja elamumaa kasutusotstarbe. Ühiskondlike ehitiste maa kasutusotstarbe kavandamine antud asukohas ei ole meie hinnangul põhjendatud.

Palume eeltoodud ettepanekuid arvesse võtta ja vastavad muudatused eskiislahendusse sisse viia. Samuti juhime tähelepanu sellele, et Maa- ja Ruumiametil ei ole võimalik võtta rahalisi kohustusi seoses detailplaneeringu koostamise ning teede- ja tehnovõrkude väljaehitamisega.

Palume hoida Maa- ja Ruumiametit kursis edasiste otsusega. Pöördumises palusite määrata Rannamõisa tee 1 ja lähiala detailplaneeringu osas seisukoha andmise vastutav täitja. Maa- ja Ruumiametis on kõnealuse detailplaneeringu menetluses kontaktisikuteks Kadri Tani (5697 1416; kadri.tani@maaruum.ee) ja Joel Peetsu (511 0141; joel.peetsu@maaruum.ee).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Mai Lind
juhataja
Riigimaa strateegia osakond

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakond

Kadri Tani
5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee