

Rannamõisa tee 1 detailplaneeringu algatamisettepanek

Seletuskiri

Planeeringu tellija:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tlpa@tallinnlv.ee

Planeeringu koostaja:
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Eneli Kleemann
eneli.kleemann@tallinnlv.ee

SISUKORD

1	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	2
1.1.	OLEMASOLEV OLUKORD	2
1.2.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	2
1.3.	KEHTIV DETAILPLANEERING JA KÄIMASOLEVAD MENETLUSED	3
2	PLANEERINGUS KAVANDATU	4
2.1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
2.2.	HOONESTUSETTEPANEK	4
2.3.	KAVANDATUD KRUNTIDE E HITUSÕIGUS.....	4
2.4.	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	4
2.5.	HALJASTUSE PÕHIMÕTTED	5

ALGATAMISETTEPANEKU MATERJALID

1.	Situatsiooniskeem	DP-1
2.	Algatamisetepaneeku eskiisjoonis	DP-2
3.	Illustratsioon	DP-3

1 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

1.1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava ala kinnistud

Planeeritavad kinnistud asuvad Tallinnas, Haabersti linnaosas. Planeeritav ala piirneb Rannamõisa teega ning on lähedal Haabersti ringteele. Kinnistutel hooneid ei asu.

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala (m²)	Omandivorm
Rannamõisa tee 1	78406:606:4490	Üldkasutatav maa 100%	15646	Munitsipaalomand
Rannamõisa tee 3g	78406:606:0058	Ärimaa 50%, elamumaa 50%	5131	Eesti Vabariik

Planeeritud maa-ala suurus

Planeeritav ala on orienteeruvalt 2 hektari suurune.

Kontaktvööndi analüüs

Planeeritud kinnistu piirneb põhjast Rannamõisa teega, läänest olemasoleva Arigato spordihoonega (Rannamõisa tee 3) ning idast Paldiski maantee 108 kinnistuga, kus paikneb BMW autokeskus ja millele on menetluses detailplaneering 22-korruseliste hoonete rajamiseks. Lõunast piirneb ala menetluses oleva Rannamõisa tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga, kuhu on kavandatud äri- ja eluhooned ning 2-korruseline lasteaed. Teisel pool Rannamõisa teed paiknevad Bauhausi ehitusmaterjalide kauplus ja Rimi hüpemarket.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav – juurdepääs toimub olemasoleva tee kaudu Rannamõisa tee ja Kaeravälja tänava fooriristmikust, mis võimaldab pöördeid kõikides suundades. Ühistranspordiühendus on tagatud, kuna lähimad bussipeatused asuvad vahetult ala ümbruses nii Rannamõisa teel kui ka Paldiski maanteel, pakkudes ligipääsu linna eri piirkondadest. Lisaks kulgeb Rannamõisa tee ääres kergliiklustee, mis tagab head ja mugavad liikumisvõimalused jalgrattaga ja jalgsi.

1.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuettepanek on **kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga**, mille kohaselt on ala määratletud segahoonestuse ja rohevõrgustiku arengualana. Rannamõisa tee 1 kinnistul on üldplaneeringu järgi maksimaalne hoonestuskõrgus on 22 korrust ning hoonestustihedus on 3. Rannamõisa tee 3g kinnistul on maksimaalne hoonestuskõrgus 16 ning hoonestustihedus 2.4.

1.3. KEHTIV DETAILPLANEERING JA KÄIMASOLEVAD MENETLUSED

Rannamõisa tee 3g osas kehtib detailplaneering: Rannamõisa tee 1, 3 ja Paldiski mnt 110 kruntide detailplaneering Rannamõisa tee 3 ja 3c kinnistute osas.

2 PLANEERINGUS KAVANDATU

2.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on rajada multifunktsionaalne spordihoone, mis koondab mitmeid spordialasid ühe katuse alla, rikastab piirkonna ajaveetmisvõimalusi ning muudab Pikaliiva planeeritava elamuala terviklikumaks elukeskkonnaks. Hoone on kavandatud kasutamiseks võimalikult laiale sihtrühmale, sealhulgas koolidele, lasteaedadele, spordiklubidele, linnarahvale ja tervisesportlastele.

Lisaks pakub kompleks kaasaegseid tervise- ja spordimeditatsiooni teenuseid ning sportlaste majutusvõimalusi. Büroopinnad annavad võimaluse koondada erinevaid spordiühendusi ja alaliite ühte keskusse. Spordihoone keskendub peamiselt sporditegevusele, mitte meelelahutusürituste korraldamisele. Äri- ja spordifunktsioonide koosmõjul võimaldab ärimudel doteerida mittetulunduslikke tegevusi. Rocca Tervise ja Spordi Maja kontseptsioon on saanud positiivset tagasisidet spordiklubidelt ja alaliitudelt.

2.2. HOONESTUSETTEPANEK

Planeering näeb ette paindliku hoonestusala, mis võimaldab arhitektuurivõistluse käigus hooneid vabalt kujundada. Kavandatud hoonestus järgib naaberkinnistutele planeeritavaid ehitusmahte, mille kõrgus väheneb ristmikust Rannamõisa tee suunas. Planeering loob ühtse terviku kõrval kinnistul asuva Argigato spordikeskusega. Maksimaalne hoonestuskõrgus on 15 korrust, kusjuures esimesed 2–3 korrust peavad olema tagasiastega, luues varjulise ja kutsuva sissepääsuala. Näiteks saab hoone katuselahendus pakkuda sportimisvõimalusi, kas kaetud või avatud välialana.

Kaasaegse ja kvaliteetse linnaruumilahenduse loomiseks on hoonestuse ehitusjoon toodud Rannamõisa teele lähemale, võimaldades rajada tänavahaljastus, kõnniteed, rattateed ja bussipeatuse ala. Kinnistu lõunaossa on kavandatud haljasala, kuhu on võimalik rajada sportimiseks väliväljakuid, abihooneid (nt kioskid, jalgrattavarjualused jms), puhkealasid ja väikevorme, mis lisanduvad ehitusõigusele. Hoonele on tagatud hea ligipääsetavus nii ühistranspordi kui ka kergliiklusteede kaudu.

2.3. KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Positsiooni nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Maksimaalne maa- pealne korruselisus	Maksimaalne maa- alune korruselisus
1	Ühiskondlike ehitiste maa, ärimaa	15	2

2.4. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringuga korrastatakse tänavaruum ning tagatakse kergliiklejatele avalikud juurdepääsud peamistest suundadest, et säilitada ruumi aktiivne kasutus ja tagada ligipääs funktsioonidele. Pikiparkimise saab kavandada Rannamõisa teelt sissesõidul paremale kulgeva ühesuunalise tänaväärde, tagades sujuva liiklusvoo ja optimaalse parkimisvõimaluste jaotuse.

Kinnistule juurdepääs on kavandatud sisse- ja väljapöördega Rannamõisa teelt. Planeeritava spordikompleksi ja olemasoleva Argigato spordikompleksi ligipääs on lahendatud ühise tänavana, mille äärde on rajatud kergliiklusteed. Parkimine on korraldatud hoone sees, saalimahu all. Maa-alusesse parklasse pääsemine toimub autolifti või hoone sees paikneva panduse kaudu, et vältida sobimatuid tugimüüre ja raskesti ligipääsetavaid alasid. Busside parkimiseks on maa peal ette nähtud busside parkla. Kergliiklus- ja rattateed on eraldatud mitmerindeliste haljasribadega, tagades liiklejatele mugava ja turvalise keskkonna.

Bussipeatus asub kavandatava hoone ees. Ratta- ja autoparkimiskohtade arv määratakse parkimishormide ja rattastrateegia järgi. Jalgrattaparklad asuvad nii sissepääsude juures kui ka pargialal, tagades mugava ja turvalise parkimisvõimaluse.

2.5. HALJASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritava ala haljastuse orienteeruv osakaal: minimaalselt 20%

Kinnistu lõunaosa on kergliiklusteede kaudu ühendatud rohekoridoriga, mis tulevikus seob Harku järve Haabersti metsaga. Pos 1 kinnistu kompaktse haljastuse osakaal on eskiislahenduses 27% ning see paikneb kinnistu lõunaosas. Lisaks on planeeritud haljastust tänavale ning parkimiskohtade vahele. Olemasolev haljastus säilitatakse võimalusel, kuid kavandatakse ka uued istutused, sealhulgas nii kõrghaljastus kui ka madalhalbastus, et luua mitmerindelised rohealad.

