

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED LÄHTEDOKUMENDID JA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

**Detailplaneeringu koostamise alused:*

- Planeerimisseadus(vastu võetud 13.11.2002, red. 01.03.2013).
- Tallinna linna ehitusmäärus (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012. a määrusega nr 21);
- Artur Mitsulise taotlus 06. septembrist 2011 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile detailplaneeringu algatamiseks Rannamõisa tee 12 kinnistul. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 06.10.2011 nr 3-2/1491
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 17.detsember 2012 nr 3-2/1491
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti protokoll, 03.10.2013.a.
- Rannamõisa tee 12 kinnistu detailplaneeringu 28.08.2014 kohtumise memo. 29. August 2014.a.
- Haldusleping nr 3-6/167, 9. September 2015.a.
- Rannamõisa tee 12 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas – Korraldus 23. Detsember 2015 nr 1931-k.
- Tallinna Linnaplaneerimiseameti kiri Harju Maavalitsusele 07.01.2016.a.
- Rannamõisa tee 12 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas 08. Jaanuar 2016 nr 3-2/54.

**Detailplaneeringu lähtedokumendid:*

- Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna Üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 10. marts 2011 otsusega nr 28 vastuvõetud Haabersti linnaosa Üldplaneering
- Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusega nr 34 kinnitatud "Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord"
- Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006 - 2014
- Tallinna Linnavolikogu 30.10.2008 määrusega nr 36 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004 otsusega nr 32 kinnitatud Tallinna Linna kaevetööde eeskiri

- Tallinna Linnavolikogu määrus nr 17 19. mai 2011 Puu raie- ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord
- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030 (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16.06.2011. a otsusega nr 107);
- Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrus nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“
- Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrus nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.
- Sotsiaalministri 04.03.2001.a. määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused (vt. Lisade kaust)
- Kehtivad õigusaktid, detailplaneeringud, projekteerimismid ja Eesti Standardid ning alal kehtiv detailplaneering.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002 a määrus nr 69 "Ehitise tehniliste andmete loetelu"
- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809: 1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur
- Osa 1:Linnaplaneerimine

*** Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Maa-ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega on mõõdistatud A GEO OÜ poolt novembris 2011 (töö nr 11148)
- Rannamõisa tee 12 puittaimestiku haljastuslik hinnang (dendroloogiline uuring) koostajad Romet Virkus ja Marilii Toots

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Rannamõisa tee 12 kinnisu detailplaneering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 23. detsembri 2015.a. korraldusega nr 1931-k. Sama korraldusega on kinnitatud ka detailplaneeringu lähteülesanne, mis on käesoleva planeeringu koostamise aluseks.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on muuta Rannamõisa tee 12 elamu sihtotstarve äri- ja tänavamaaks ning määrata ärikrundile ehitusõigus kahekorruselise kaubandushoone ehitamiseks ning krundi kasutamise tingimused. Samuti tuleb detailplaneeringuga lahendada ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine. Planeeritava maa-ala suurus on 9559 m². Detailplaneering määrab samuti hoone olulisemad arhitektuurinõuded ning selle ehitus- ja kujundusnõuded, keskkonnatingimused, liikluskorraldust, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkudega varustamist, servituutide vajadust ning seab kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. Planeeritav ala asub Tallinnas Haabersti linnaosas Rannamõisa tee ja mere vahelisel alal.

Tegemist on maastikuliselt tasase madala rannikutasandikuga. Kõrgused merepinnast on vahemikus 4,5...5,2 m.

Rannamõisa tee 12 kinnistu on hoonestamata.

Detailplaneeringu lahendusega on maksimaalselt arvestatud olemasoleva linnaruumi ja selle iseloomulike näitajatega. Detailplaneeringu realiseerimisega likvideeritakse hetkel tühjana seisev kinnistu, ehitatakse kauplusehoone, ühendatakse kergliiklusteed ning korrastatakse maa-ala, millest tulenevalt suurendatakse ala turvalisust ning parandatakse linnaruumi kvaliteeti.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas, Pikaliival Rannamõisa tee ja Printsu tee nurgal. Detailplaneeringu ala hõlmab järgmisi kinnistuid:

Rannamõisa tee 12 katastritunnusega 78406:606:0070 ja suurusega 9559 m². Kinnistu sihtotstarve - elamumaa 100% ja nimetatud kinnistuga piirnevad tänavamaad Rannamõisa tee T4 (78406:606:7290) ja Printsu tee TI (78406:606:0109).

Planeeritava maa-ala suuruseks on vastavalt TLPA kirjale 06.10.2011 nr 3-2114911,13 ha. Rannamõisa tee 12 kinnistu on hoonestamata ja kujutab käesoleval ajal jäätmaad. Kinnistu omanikuks on OÜ Nordgrau, kes soovib arendada krundil kaubanduskeskuse. Kontaktvööndiga määratud Rõugu, Rangu ja Pikaliiva tänava vahelise piirkonna puhul on tegemist monofunktsionaalse alaga, kus domineerivad väikeelamud, kui ka madalamad korrus- ja ridaelamud. 3-4 korruselised elamud on koondunud Rannamõisa tee äärde, väiksemad pereelamu jäävad sisekvartalis. Piirkond on uusehituste ala ja käesolevaks ajaks on kehtestamata veel ainult mõned detailplaneeringud Rannamõisa tee ääres. Kehtestatud detailplaneeringutega ja juba väljaehitatud hoonestusega kujuneb Rannamõisa tee äärne ala tihedama hoonestuse alaks, kus on nii äripindu kui ka korruselamuid, seega tegemist on segahoonestusalaga.

Piirkond on suhteliselt hästi varustatud ühistranspordiga, bussid ja marsruutbussid liiguvad mööda Rannamõisa teed.

Kontaktvööndit läbiv Rannamõisa tee (11390) on Tallinna Linnavolikogu 20. juuni 2005 määruse nr 40 "Tallinna magistraaltänavavõrgu (teedehitus ja rekonstrueerimine) arengusuuna 2005-2014" võetud rekonstrueerimise kavva, et parandada Tallinna linna Ühendust Harku valla ja Kakumäe poolsaarega ning anda läänes Tallinna tagamaale võimalus arenguks.

Kontaktvöönd piirneb perspektiivse Pikaliiva magistraal tänavaga, mille paiknemine on paika pandud Tallinna Üldplaneeringuga.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on Printsu teelt.

Planeeritaval alal ega kontaktvööndis ei ole muinsuskaitse all ega looduskaitse all paiknevaid objekte.

Piirkonnale on iseloomulikud uusehitised ja vahelduv hoonestusviis. Hooned on ehitatud viimasel kümnendil ja kasutatud on kaasaegset arhitektuurikeelt. Hoonestustihedus kontaktvööndi alas on pereelamute kruntidel 0,3 ja korruselisus 2. Rannamõisa tee äärne

segahoonestusalal on lubatud hoonestustiheduseks 0.7 ja korruselisuseks 3-4 korrust. Rannamõisa tee 12 krunti vahetult ümbritseval alal on hoonestustiheduseks 0,3 ja korruselisuseks 2- 3 korrust.

Ühtne ehitusjoon Rannamõisa tee ääres puudub, Printsu tee äärde on detailplaneeringute rakendumisel ehitusjoon kujunemas.

Hoonete korruselisus kontaktvööndi piirkonnas on põhiliselt 2 kuni 3 korrust. Kui realiseerub Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega number 10 kehtestatud Rannamõisa 9c ja 10 kinnistute lähiala detailplaneering lisandub piirkonda ka 4 korruselisi korterelamuid. Piirkonnale ei ole veel välja kujunenud iseloomulikke haljastust, kuna osa elamuid on alles valminud, on ka hoonete ümbruse haljastamine kujunemisjärgus.

Planeeringu ala krunt on liigivaene, koosneb valdavalt liigniiske ja ajutiselt üleujutatud mullaga kohanenud paju liikidest.

Linnahaljastuslikust aspektist lähtudes on alal leiduv puittaimestik enamuses sisuliselt väärtusetu.

Äärealadel leidub küll puid, mille säilitamine oleks otstarbekas, kuid nende asendamine sobivamas asukohas samuti ratsionaalne. Kõne alla tuleks ka osade puude ümber istutamine uude asukohta, kuna nende dimensioonid on veel suhteliselt tagasihoidlikud.

Alal asuvatest puudest ei kuulu ühtegi I ega II väärtusklassi, III väärtusklassi puid on 4 tk.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist:

- Seoses uute elamupiirkondade massilisele arengule linna äärealadel on mõistlik valdavalt juba väljaehitatud elamualadele näha ette seda piirkonda teenindavad kaubanduspinnad eelkõige toidu- ja esmatarbekaupadele.
- Suure liikluskorrumusega Rannamõisa tee äärne tsoon on küllalt mürarikas ning kvartalis paiknevatele elamutele annab mingit privaatsust Rannamõisa tee poole ehitatud teenindus- ja ärihooned.
- Kuna Rannamõisa tee äärde ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont, siis on planeerimislahenduses võimalik aluseks võtta Rannamõisa tee 10A detailplaneeringuga ette nähtud autoteeninduse hoone.

ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS

DP 014620 Rannamõisa te 12, 12A, 12B, 14, 14A ja 14B kinnistute detailplaneering. Linnavalitsuse korraldus DP algatamiseks 1075-k 30.04.2003.

DP033250 Rõugu tn 2 ja Pikaliiva tn 92 kinnistute ning lähiala detailplaneering. Linnavalitsuse korraldus DP algatamiseks 1472-k 30.06.2004.

DP020690 Rõugu tn 22,24 ja 26 kinnistute detailplaneering. Linnavalitsuse korraldus DP algatamiseks 1075-k 10.03.2006.

DP033580 Sarra tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Linnavalitsuse korraldus DP algatamiseks 1052-k 15.06.2010.

DP033250 Rõugu tn 2 ja Pikaliiva tn 92 kinnistu ja lähiala DP algatamise taotlus 11.03.2009.

DP020570 Järvetipu arendusala detailplaneering. Linnavalitsuse korraldus DP algatamiseks 1531-k 27.07.2006.

4. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Kehtiva üldplaneeringu "Tallinna Üldplaneering 2000" kohaselt on tegemist perspektiivse väikeelamute alaga, mis on mõeldud põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste elamutele, kus võib paikneda elumupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid.

Tallinna Linnavolikogu 10.märtsi 2011 otsusega nr 28 vastuvõetud Haabersti linnaosa Üldplaneeringu järgi on Rannamõisa tee äärne ala määratud segahoonestusalaks, kus asuvad korruselamud, kaubandus-teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon, kuid piirkond tervikuna ei moodusta linnaehituslikus mõttes tõmbekeskust ning Pikaliiva tänava poolne ala on väikeelamute piirkond, kus võivad paikneda pere-, kaksik-, rida-, vaip-, ja aatriumelamud ning väike-ettevõtted.

Detailplaneeringu eskiisiga kavandatud kaupluse hoone vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringule.

5. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

1.1. PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringu eskiisiga on kavandatud kaupluse ehitamine kohalike elanike toidu- ja esmatarbe vajaduste rahuldamiseks.

Hoone on planeeritud ehitusjoonele, krundi keskossa, jättes külastajatele mõeldud parkimisplatsi hoone ette ning külgedele.

Kaupluse hoone mahtude määramisel on arvestatud Haabersti Linnaosa üldplaneeringuga määratud hoonestustihedust ja korruselisust.

Vertikaalplaneering ning hoone nullkõrgus täpsustatakse ehitusprojektiga

1.2. KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu eskiisiga on kavandatud Rannamõisa tee 12 kinnistu (9559 m²) jagada kolmeks kinnistuks, elamumaa sihtotstarve muutmine arimaaks ja kaheks eraldi seisvaks transpordimaaks. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus osaliselt kahekorruselise kaubandushoone ehitamiseks.

Pos 1 (Rannamõisa tee 12)

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala (maapealne/maa-alune):	2700m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12,0m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus: 9133m²

Täisehituse protsent: 30%

Hoonestustihedus: 0,3

Hoonete suurim korruselisus: 2

lubatud maa-alune korruselisus: -

Krundile on kavandatud eraldi kaupluse klientide parkla ja kauba autode manoöverduspind, millede juurdepääs on Printsu teelt.

Jalakäijate juurdepääs rajatavatelt kergliiklusteedelt.

Arhitektuurinõuded planeeringualal

Alale on koostatud hoone eskiis, mis jälgib planeeringus kirjeldatud mahtusid ja tingimusi.

Kauplus on planeeritud osaliselt kahekordse hoonena, brutopinnaga 2740 m².

Pos2

Krundile ei ole hooneid planeeritud.

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala
(maapealne/maa-alune) : 0

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0

Kasutamise tingimused

Krundi suurus: 641m²

Täisehituse protsent: 0

Hoonestustihedus: 0

Hoonete suurim korruselisus: 0

Lubatud maa-alune korruselisus: 0

Pos 3

Krundile ei ole hooneid planeeritud.

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 0

Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala
(maapealne/maa-alune): 0

Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 0

Kasutamise tingimused

Krundi suurus: 568m²

Täisehituse protsent: 0

Hoonestustihedus:	0
Hoonete suurim korruselisus:	0
Lubatud maa-alune korruselisus:	0

1.3. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt EVS 843 :2003 nõuetele.

Nii klientide, kui ka kaubaautode juurdesõidud kinnistule on planeeritud Rannamõisa ja Printsuteel. Samuti on planeeritud ühendada naaberkinnistu Rannamõisa tee 12a, mis on samuti praegu detailplaneerimise all, parklad.

Kaubatranspordi liikluse planeerimisel on arvestatud maksimaalse veoki pikkusega 9,5 m ja manööveramisega kuni 3 manöövrit. Laadimisalal võib korraga asuda kaks veokit. Laadimisala on varikatuseta, mistõttu ei takista veokite liikumist. Kaubanduskeskuse logistikat planeerides tuleb eelistada lühemaid veokeid.

Klientide parkimiskohtade vajadus on arvestatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006 -2014" muutmise otsuse järgi (Tallinna Linnavolikogu 25. veebr 2010 otsus nr 50).

Planeeritava kauplusehoone parkimine on lahendatud omal krundil. Planeeritav parkimiskohtade arv parkimisplatsil on 121. Parkla katteks on asfalt.

Vähim parkimiskohtade arv kruntidel on toodud tabelis 1.

Tabel 1 Parkimiskohtade kontrollarvutus

Hoone kasutusotstarve	Parkimiskohti suletud brutopind/m2 kohta	DP järgne suletud brutopind	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ette nähtud parkimis-kohtade arv
2. Kauplused				
2.2 Hüpermarket	1/30	3706m2	120	121
		KOKKU	120	121

Normatiivsest parkimiskohtade arvust suurema hulga parkimiskohtade rajamine on põhjendatud ala asumisega äärelinnas, kus on lubatud normist suurema parkimiskohtade olemasolu.

2 invaparkimise kohta on planeeritud vahetult kaupluse sissepääsu juurde.

Planeeritava ala vahetus läheduses Rannamõisa tee ääres asuvad ühistranspordi bussipeatused. Hoone fassaadi ette on planeeritud 2,5m laiune kõnnitee. Jalakäijate parklas paremaks liikumiseks täpsustada ehitusprojektis kõnniteede asukohad vastavalt hoone sissepääsude paigutusele.

1.4. TÄNAVA KAITSEVÖÖND JA PIIRDEAED

Rannamõisa tee kaitsevöönd on määratud vastavalt Rannamõisa tee rekonstrueerimise projektile, mis on koostatud K-Projekti poolt 2004.aastal (töö nr (02202-GE). Printsuteel on kaitsevöönd on planeeritud mööda Printsutee poolset hoonestusala piiri.

Kinnistule piirdeaeda ette nähtud ei ole.

1.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistule on teostatud haljastuslik hinnang 2011 aasta novembris, uuritaval alal hinnati kokku 27 haljastuslikku objekti, mille moodustasid 8 liiki puittaimi. Peale nimetatud hinnangu tegemist, naaber kinnistu omanik tõstis oma kinnistu tasapinda ca 1000-1500 mm, muutes sellega niigi liigniiske maa soiseks, mille tulemusena hävisid Rannamõisa tee 12 kinnistul kõik puud ning alles on jäänud vaid mõned väikesed väheväärtuslikud põõsapihmad.

Olemasoleva haljastuse väärtust arvestades on otstarbekas enamik väheväärtuslikust puittaimestikust likvideerida ning planeerida ja rajada uus terviklik haljastuslahendus.

Asendusistutus tuleb teostada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 "Puu raieks ja hooldusloikuseks andmise tingimused ja kord", mille järgi arvutatakse haljastusühikud.

Haljastusühikute arvutamisel võtta aluseks järgmised likvideerimisele kuuluvad puud:

Tabel 2 Likvideerimisele kuuluvad puud.

Jrk nr	Puittaimeliik	Haljastuslik objekt	Rinnasdiameeter või diameeter mitmeharulisel puul (cm)	Kõrgus	Väärtusklass	Märkused
1	Must lepp	üksikpuu	10,6	4,5m	IV	hargneb 50 cm kõrguselt, kahjustunud
2	Sang lepp ja paju	puude grupp	keskmiselt 10 cm, max 15cm	2,5m	IV	Umbes 25 tüve, enamuses kahjustunud ja haiged
3	Must lepp	üksikpuu	13	3,5	IV	Põõsjas

Asendusistutuse rajamise asukohad ja likvideeritavate puude täpse arvu määrab Tallinna Keskkonnaamet raieloa menetlemise käigus.

Hoonest, teedest ja parklast vabad pinnad tuleb haljastada. Haljastuse osakaal on kinnistul planeeritud 20%.

Kuna kinnistul asuvad suured parklad, tuleb erilist tähelepanu pöörata parkla haljassaartele ning liigendada võimalusel parkla haljastusega. Neid võib haljastada 2-3 taimekihis - keskele mõned puud, ümber põõsad ning kolmanda kihina pinnakattetaimed.

Kõvakattega teedelt ja parkaltest mitte lasta sadeveel voolata naaberkinnistutele, vaid immutada see murualadel. Saastatud sadevee tekke vältimiseks või selles reoainete koguse vähendamiseks peab reovee kogumisala regulaarselt kuivalt puhastama. Parkla sadeveed juhitakse sademeveekanalisatsiooni läbi õlipüüduuri.

Haabersti üldplaneeringuga on ette nähtud tänavahaljastus nii Rannamõisa kui ka Printsutee äärde. Tee äärse haljastusena on ette nähtud kasutada väiksemaid lehtpuid, mis on tänavahaljastusena vastupidavamad kui okaspuud. Puude ja põõsaste kauguse määramisel ehitistest ja rajatist järgida EVS 843 :2003 tabel 9.13 nõudeid.

Kavandada Printsutee äärde jätkuv kõrghaljastusega riba, selliselt, et see ei piiraks Printsuteelt kinnistule sisse ja välja sõitmisel turvalist vaadet.

Põhja küljes üleminekul elamualadele näha ette haljaspuhver 1 rea puude ja 1 rea põõsastega, võimalusel 7 meetri laiune.

Haabersti Linnaosa üldplaneeringuga on seatud järgmised tingimused sega-hoonestusalale:

- Haljastusega alade osakaal kinnistul vähemalt 20%, selle hulka ei kuulu katuse- ja garaazipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. üksikudel juhtudel võib kaaluda haljastuse osakaalu vähendamist;
- Puudele luua ja säilitada piisavad kasvutingimused, tuginedes Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele;
- Hoonete vahele tuleb rajada puhvertsoonid;
- Alad ei tohi olla suletud (aiaga piiratud), kergliiklusteedele ja kohaliku tähtsusega haljastänavatele või ühendustele tuleb võimaldada läbipääs;
- Suured kõvakattega pinnad, mis ei lase vett läbi, asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumevee immutada kohapeal.

Kõikide nimetatud punktidega on arvestatud detailplaneeringu koostamisel v.a see, et parkimis- ja kaubalaadimisplatsid on kaetud asfaltkatttega. Samuti ei ole mõistlik ning ka võimalik, tulenevalt Rannamõisa tee 12 kinnistu kujust, rakendada 30 meetri laiuse rohekoridori loomist, kuna tegemist ei oleks, nii kui nii rohekoridoriga, sest mõlemal pool Rannamõisa tee 12 kinnistut on kehtestatud detailplaneeringud, seda nõuet mitte arvestades ning hooned on ehitatud või veel ehitatakse otse Rannamõisa tee äärde, võimaldades tee ja hoonete vahele paigutada vaid kergliiklustee.

Vastavalt K-Projekt AS poolt 18.03.2016.a. koostatud Rannamõisa tee rekonstrueerimise projektile Töö nr TT-3807 ning K-Projekt AS poolt koostatud Haabersti ringristmiku, Paldiski mnt, Ehitajate tee ning Rannamõisa tee töömahtude piir 2.02.2015, ei ole Rannamõisa tee samal teepoolel kogu tee ulatuses rohekoridori ette nähtud. Mõlemad joonised on lisatud käesoleva detailplaneeringu kausta.

Samuti palun vaadata alljärgnevaid fotosid:

Foto nr 1

Vaade linna suunas paralleelselt Rannamõisa tee 12 kinnistuga, teiselt poolt Rannamõisa teed. Näha on ehitusjärgus ja äsja valminud kortermaju, mis asuvad Rannamõisa tee ääres, rohekoridori ei ole jäetud.



Foto nr 2

Vaade Rannamõisa tee 12 kinnistu nurgast linna suunas.



Foto nr 3

Vaade Rannamõisa tee 12 kinnistu nurgast Tabasalu suunas. Näha on pereelamuid, rohekoridori ei ole jäetud



1.6. JÄÄTMEKÄITLUS

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra Tallinna Linnavolikogu 30.10.2008 määrusega nr 36 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskiri.

Krundi jäätmete ja tagatisrahaga pakendi vastuvõtmine on lahendatud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (jõust. 01.10.2011.a., red. 18.03.2013.a.). Krundi jäätmete kogumise ja sorteerimise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses koguda olmejäätmed liikide kaupa eraldi konteineritesse (paber ja papp, pakendi-, bio- ning sortimisjäägid) mis on planeeritud oma krundile ja on naaberkrundist vähemalt 3 m kaugusel.

Planeeritava hoone prügikonteinerite asukohad on toodud detailplaneeringu põhijoonisel, need paigutatakse kauba laadimisplatvormi juurde.

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtivale jäätmeseadusele ja Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale füüsilisest isikust ettevõtjale või firmale.

1.7. TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 (27. Oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Kriundile on planeeritud kaks sissesõitu. Planeeritava hoone ümber on tagatud juurdepääs päästetehnikale, teede laius 4 m. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ on planeeritav hoone määratud TP-2 tulepüsivusklassi. Päästemeeskonna juurdepääs on tagatud kogu hoone mahule. Väline tulekustutusvesi 10 l/sek tagatakse Rannamõisa teel olevatest hüdrantidest.

Hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste normidega:

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 28 lg 2).
- EVS 812-7:2008 Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja eitamise käigus.
- EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus

1.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljöõga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1 :2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Kaubandushoone hoone rajamine piirkonda tõstab ala turvalisust, sest nii on tagatud inimeste kohalolek ja kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt.

Planeeritava ala tänavavõrgu kujundamisel on arvestatud naaberplaneeringute tänavavõrguga. Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitusetega.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:

- Parkimisplatsile on planeeritud välisvalgustus.
- Soovitav on kasutada öisel ajal videoalvet.

1.9. KESKKONNAKAITSE

KESKKONNAMÕJUDE HINDAMINE

Vastavalt Rannamõisa tee 12 detailplaneeringu algatamise korraldusele, Rannamõisa tee 12 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhindangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmist, elamurajooni rajamist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või müra taseme suurenemist;

2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta 2-korruselise kaubandushoone rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade ja õnnetuste esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3. Haabersti linnaosas Rannamõisa tee äärsel asuval planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid ning looduslikke iseärasusi, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;

4. Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui hoonestusala valitakse väärtuslikust kõrghaljastusest vabale alale ning tagatakse nõutav haljastuse osakaal kinnistul. Likvideeritav väheväärtuslik haljastus kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele. Planeeringulahendusega tuleb alale ette näha uut haljastust, nii tänavahaljastust kui ka Rannamõisa tee äärne rohekoridor;

5. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringu elluviimine ja uue kaubandushoone rajamine suurendab planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Planeeringuala kõrvalkinnistutele on planeeritud samuti arendusi (äri- ja eluhooned), mistõttu võivad liikluskoormuse muutusega seotud mõjud olla kumulatiivsed. Rannamõisa tee on juba praegu tiheda liiklusega ning planeeringutes tuleb prognoosida liiklusolukorra muutusi. Samas tekitab planeeritav ärihoone varjestuse tahapoole jäävatele elamualadele Rannamõisa teelt tuleneva liikluse müra suhtes;

6. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piirangud kavandatavale tegevusele. Parkimisplatsidelt tulenev sademevesi puhastatakse enne eelvoolu suunamist või pinnasesse immutamist eelpuhastis;

7. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsioonist võib esineda hoone ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Ärihoone kasutamisel tuleb tähelepanu pöörata valgustusele (sh reklaamid jms), et mitte tekitada valgusreostusest häiringuid lähialal olemasolevatele ja planeeritavatele elamutele;

8. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

1.10. TEHNOVÕRGUD

Planeeritava krundi tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised, täpsed lahendused antakse ehitusprojekti koostamisel.

5.10.1. ELEKTRIVARUSTUS

Käesoleva lahenduse aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 239415, välja andmise aeg on 29.03.2016.a.

Rannamõisa tee 12 elektrienergiaga varustamine näha ette 0,4 kV kaabelliiniga alajamast nr 5726, toitealajaam: Veskimetsa 110/35/10/6. Rannamõisa tee 12 kinnistu piiril näha ette jaotus- ja liitumiskilbi paigaldamine.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritava hoone sisestuskilbi asukoht täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga).

5.10.2. SIDEVARUSTUS

Tallinn, Haabersti linnaosa Rannamõisa tee 12 sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud:

1. AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr.26740818, 04.07.2016.
2. Kinnistul Rannamõisa tee 12 paiknevad Telia Eesti AS-le kuuluvad sideliinirajatised, milleks on 2-avaline sidekanalisatsioon sidekaevuga. Kaubanduskeskuse planeerimisel nähakse ette asukohad liinirajatistele. Samuti nähakse ette sideühenduseks sidekanalisatsiooni sisendi ehitus alates kinnistul paiknevast sidekaevust nr 11333. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei jää planeeritava sõidutee alale.

Planeeritava hoone sideühenduse täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

5.10.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Tehnovõrkude Ehitus OÜ poolt on väljastatud 24.05.2016.a. tehnilised tingimused Nr VKGTT240516-1

5.10.3.1. VEEVARUSTUS

1. Kinnistul käesoleval ajal vee liitumispunkti puudub. Rannamõisa tee 14 detailplaneeringuga on planeeritud veetorustik kinnistu loode nurka. Rannamõisa tee 14 kinnistule planeeritud trassist planeeritakse de160 PE veetorustik Rannamõisa tee 12 kinnistule ja planeeritakse torustik kinnistu kirde nurgani, kust perspektiivis planeeritakse veetorustiku ringistamine Pikaliiva tänavale.
2. Läbi kinnistu planeeritavast veetorustikust planeeritakse kinnistule vee liitumispunkt – maakraan spindlipikendusega.
3. Veetorustiku ja liitumispunkti planeerimisel arvestada, et vee-ettevõttel peab nendele olema tagatud ööpäevaringne juurdepääs.
4. Täpne veevarustuse lahendus antakse ehitusprojektis.

5.10.3.2. OLMEKANALISATSIOON

1. Käesoleval hetkel kinnistul kanalisatsiooni liitumispunkt puudub. Rannamõisa tee 14 detailplaneeringuga planeeritud olmekanalisatsiooni torustikust planeeritakse kanalisatsioonitorustik paralleelselt veetorustikuga Rannamõisa tee 12 kinnistu loode nurka. Antud torustik jääb perspektiivseks eelvooluks Vana-Rannamõisa tee 3 kinnistule.
2. Kinnistu liitumispunktiks planeeritakse torustikule D560 plastkaev.
3. Igale torustiku suuna muutusele nähakse ette kaevude paigaldus.

4. Kanalisatsioonitrassid projekteeritakse haljasalale nii, et projekteeritud kaevud ei satuks kohtadesse, kuhu koguneb liigvesi. Kaevude kaaned peaksid jääma ülejäänud maapinnast ca. 3-5 cm kõrgemale.
5. Piirkonna vee-ettevõttel peab olema tagatud ööpäevaringne juurdepääs kanalisatsiooni liitumispunktile.
6. Ühiskanalisatsiooni juhitud olmeheitveed peavad vastama Tallinna Linnavolikogu 15.06.2006. a. määruses nr. 37 „Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ nõuetele. Juhul, kui on planeeritud mittevastavate olmeheitvete juhtimine ühiskanalisatsiooni, peab olmeheitveed kinnistu piires enne puhastama.
7. Täpne kanalisatsiooni lahendus antakse ehitusprojektis.

5.10.3.3. SADEVEETORUSTIK

1. Kinnistul käesoleval hetkel sademevee liitumispunkt puudub. Rannamõisa tee sademeveekraavist planeeritakse sademeveetorustik mööda kinnistu idapoolset külge kuni Vana-Rannamõisa tee 3 kinnistuni. Planeeritav torustik jääb perspektiivseks eelvooluks Vana-Rannamõisa tee 3 kinnistule. Antud torustikust planeeritakse liitumispunkt sademeveega. Liitumispunktiks planeeritakse D560 plastkaev.
2. Kinnistule planeeritavale sademevee/drenaažitoru suunamuutusele planeeritakse kaevud.
3. Parklatest kokku kogutav sademevesi läbib õli ja liivapüüdurid enne sademevee ärajuhtimist liitumispunkti.
4. Eelistatakse sademevee immutamist pinnasesse ning pinnasest selle drenaažitorustikuga kokkukogumist.
5. Kohtadesse, kuhu teeprojektiga on planeeritud liigvee kogunemine projekteeritakse restkaevud.
6. Kinnistult ärajuhitavad drenaaži/sademeveed peavad läbima setteosaga kaevu enne liitumispunkti ärajuhtimist.
7. Liitumispunkti planeerimisel arvestada, et piirkonna vee-ettevõttele peab olema tagatud ööpäevaringne juurdepääs sademeveekanalisatsiooni liitumispunktile.
8. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

5.10.4. GAASIVARUSTUS

1. Käesoleval hetkel kinnistul liitumispunkt gaasivarustusega puudub.
2. Rannamõisa tee 14 detailplaneeringuga on planeeritud Rannamõisa tee 12 kinnistule liitumispunkt 0,1bar gaasitorustikuga kinnistu kirde nurgast.
3. Paralleelselt planeeritava veetorustikuga planeeritakse gaasitrass kinnistu kirdenurgani Vana-Rannamõisa tee 3 kinnistu piirini. Antud torustik perspektiivis ringistatakse Pikaliiva tänaval asuva gaasitorustikuga.
4. Planeeritud torustikust planeeritakse liitumispunkt Rannamõisa tee 12 kinnistule – sulgeseade dn 50.
5. Piirkonna gaasi-ettevõttel peab olema tagatud ööpäevaringne juurdepääs gaasi liitumispunktile ja torustikele
6. Hoonesse on planeeritud gaasiküte, hinnanguline soojavajadus jne on järgmised:

Q küte= 150 kW

Q vent= 200 kW

Q soe vesi= 100 kW

13.4.7. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

5.10.5. TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritava kaubanduskeskuse territooriumi välisvalgustus lahendatakse hoone ehitusprojektis. Parkla ja hoone välisvalgustuse projekteerimisel kooskõlastada TLPA-ga valgustite tüübid ja nende tehnilised omadused.

Parkla ja hoone välisvalgustuse projekteerimisel vältida ümbritseva ala valgusreostust.

5.11. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Käesolev detailplaneering näeb ette krundile Pos 1 ehitusõiguse kahe maapealse korrusega kauplusehoone ehitamiseks. Hoone sissepääs lahendatakse arhitektuurse projektiga. Kauba laadimisplatvorm on planeeritud ala põhja ossa.

Olulised arhitektuurinõuded krundi Pos 1 planeeritavale hoonestusele on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Lubatud maksimaalne korruselisus	2
Katuse kallete vahemik	0-15 kraadi
Maksimaalne kõrgus	12 m
Välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalid määratakse arhitektuurse projektiga
Piirded	Piirdeid ümber planeeritava ala ette nähtud ei ole.

Arhitektuurne lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeritav hoone peab oma mahult, skaalalt, materjalide ja detailide valikult sobituma harmooniliselt keskkonda. Samas aga hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, mis aitab tõsta keskkonna üldilmet.

Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.