

KÖITE SISUKORD

1	DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU	2
2	MATERJALID DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA JA KOOSKÖLASTUSED	4
3	ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	1
4	VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED JT LÄHTEANDMED	2
5	TEHNOVÕRKUDE LISA	3
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS TEGEVUSKAVA	4
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED	4
8	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
	ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS:	6
9	TUGIPLAAN M 1:500	7
10	RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜSI JOONIS	8
11	KONTAKTVÕÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED	9

1 DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1.	Detailplaneeringu algatamise taotlus (blanketil)	06.09.2011, DP nr 036000 Taotluse registreerimise kuupäev ja nr
2.	TLPA kiri taotluse menetlusse võtmise kohta	06.10.2011 mr. 3-2/1491 Kirja kuupäev ja nr
3.	Planeeringuala ja kontaktvööndi piiride skeem	DP ala ja kontaktvööndi piiri skeem
4.	Eskiisi koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	Dokumendi nimetus:
5.	Detailplaneeringu delegerimisleping	09.09.2015, Haldusleping nr 3-3/167 Kuupäev, nr
6.	Detailplaneeringu algatamise otsus	23.12.2015 nr 1931-k LV korralduse kuupäev ja nr
7.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta	31.12.2015 Eesti Päevaleht 25.01.2016 ajaleht Pealinn Kuupäev, ajalehe nimi
8.	Kirjalikud teated detailplaneeringu koostamise algatamise kohta	Kiri Harju Maavalitsusele, 07.01.2016 Kiri omanikule 08.01.2016 nr 3-2/54. Sama kirjaga teavitati DP algatamisest ka asjast puudutatud isikutele. Kirja kuupäev ja nr
9.	Kirjalikud teated detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	Kirja kuupäev ja nr
10.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta	Ajalehe nimi, kuupäev
11.	Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll	Haabersti LO halduskogu arengu- ja planeerimiskomisjon. Koosoleku protokoll. 30.09.2014 nr 6 Kuupäev, protokoll nr
12.	Detailplaneeringu koostamise ajal esitatud vastuväited ja vastused	Esitaja nimi, kuupäev, vastuse kuupäev ja nr
13.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd kajastav kirjavahetus, protokollid	Dokumendi nimetus: elektrooniline kiri ametiasutustele (Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet)
14.	Maavanema otsus teiste kooskõlastuste vajaduse kohta	Kirja kuupäev ja nr
15.	Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus	LV korralduse kuupäev ja nr
16.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	Kuupäev, ajalehe nimi
17.	Tähtkiri avaliku väljapaneku toimumise kohta	Kirja kuupäev ja nr
18.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta	Kuupäev, ajalehe nimi
19.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta	Kuupäev, ajalehe nimi
20.	Ettepanekud ja vastuväited koos vastustega	Kirja kuupäev ja nr
21.	Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	Kuupäev, protokoll nr
22.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest	Kuupäev, ajalehe nimi

23.	Maavanema heakskiit detailplaneeringule	
		Kirja kuupäev ja nr
24.	Detailplaneeringukohaste teede, rajatiste ja tehnovõrkude väljaehitamise leping	
		Kuupäev ja nr
25.	Volikogu otsus/LV korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	
		Volikogu otsuse/ LV korralduse, kuupäev ja nr
26.	Ametlik teadaanne detailplaneeringu kehtestamisest	
		Kuupäev, ajalehe nimi,
27.	Tähtkiri teatega detailplaneeringu kehtestamisest	
		Kirja kuupäev ja nr

2 MATERJALID DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL TEHTUD KOOSTÖÖ KOHTA JA KOOSKÕLASTUSED

JRK. NR	ORGANISATSIOON	KUUPÄEV JA KIRJA NR	KOOSTÖÖ SISU	KIRJA ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Harku vald	03.10.2016	Raadamistööd Tammi tee ja Harku-Rannamõisa tee vahelise ala detailplaneeringu alal	Elektrooniline kiri	Kirjavahetus Marion Aare (Harku valla heakorraspetsalist) ja Sergei Averjanov (Eks Invest OÜ) vahel
2.	Tallinna Keskkonnaamet	10.12.2015, nr HJR 6-8/15/26273-2	Seisukoht Rannamõisa tee 12 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta	Lisades	Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon: Keskkonnaamet on seisukohal, et arvestades olemasolevat olukorda ning teadaolevat informatsiooni, ei kavandata algatatava detailplaneeringuga tegevusi, mis võiks eeldatavalt kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Seega pole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.
3.	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon	23.11.2015, nr 6.1-4.4/1011-1	Rannamõisa tee 12 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse seisukoha küsimine	Lisades	Tallinna Keskkonnaameti kiri Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile
4.	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo	16.10.2014.a. nr.K-MS/56-2	Planeering kooskõlastatud Tingimustel: vt lisa Allkiri /Martin Seetur, Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor	Joonis GE-5 + lisa Kõide1 SAPA arhiiv	
5.	Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet	10.05.2018. e-mail	Rannamõisa tee 12 kinnistu detailplaneeringu koostamise koostöö tegemine	Lisades	Koostöö tegemiseks on saadetud detailplaneeringu digitaalsed materjalid ametiasutuste e-mailidele.

3 ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Tallinna Linnavalitsuse 23.12.2015.a. korraldusest nr 1931-k välja võetud:

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 Rannamõisa tee poolne ehitusjoon määrata Printsu tee 7 krundile kavandatava hoone hoonestusala lõunapoolse piiri pikendusele. Ehitusjooneni peab ulatuma vähemalt hoone fassaad teise korruse ulatuses;

3.2 kavandada Printsu tee äärde jätkuv kõrghaljastusega haljasriba;

3.3 liigendada parklad haljastusega;

3.4 üleminekul elamualadele näha ette vähemalt 7 meetri laiune haljaspuhver 1 rea puude ja 1 rea põõsastega;

3.5 käsitleda seletuskirjas ning kanda joonisele Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohane Rannamõisa tee äärne 30 meetri laiune rohekoridor;

3.6 esitada ärihoone hinnanguline soojavajadus ning soojavarustuse põhimõtteline lahendus (gaasi- või elektriküte);

3.7 käsitleda tagatisrahaga pakendite vastuvõtmist, asendiplaanile kanda äritegevusest tulenevate jäätmete kogumiskonteinerite asukoht;

3.8 käsitleda sademevee ärajuhtimist, näha ette parklate regulaarne kuivpuhastamine ja sademevee puhastamine enne eelvoolu juhtimist;

3.9 kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Maanteeamet, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

4 VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED JT LÄHTEANDMED

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 29.03.2016 nr 239415 koos väljavõttega kaabelliinide plaanist (’’Tiskre 10 kV jaotusalajaama sidumine 10 kV elektrivõrguga’’, joonise nr J41066-5-2, november 2013.a.);
- Tehnovõrkude Ehituse OÜ 24.05.2016 nr VKGTT240516-1;
- Telia Eesti AS 04.07.2016 nr 2674818;
- ’’Tallinn, Rannamõisa tee 12 detailplaneeringu liiklusskeem’’ (Inseneribüroo Stratum, 24.01.2012);
- Tugiplaan (Moodul Projekt OÜ, 01.04.2012) koos puittaimestiku haljastusliku hinnanguga (OÜ Planana, nov 2011).

5 TEHNOVÕRKUDE LISA

1. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500
(K-Projekt AS töö nr 15095 ''Rannamõisa tee rekonstrueerimine'', joonis TL-4/3)
2. ''Haabersti ringristmiku, Paldiski mnt, Ehitajate tee ning Rannamõisa tee töömahtude piir'' M 1:2000
(K-Projekt AS, Lisa 1)

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS TEGEVUSKAVA

Peale detailplaneeringu kehtestamist jagatakse kinnistu vastavalt planeeringulahendusele kruntideks, määratakse ehitusõigus ja sihtotstarbed, taotletakse ehitusload, ehitatakse välja teed, parkimisalad, kommunikatsioonid ja seejärel ehitatakse hoone (võib ka kõik korraga välja ehitada). Haljastus rajatakse viimasena, et mitte vigastada juba isutatud taimi.

Avalikult kasutatavad teed ja tehnovõrgud rajatakse vastavalt Tallinna Kommunaalametiga sõlmitava lepingu tingimustele. Maaüksuste linnale üleandmine toimub vastavalt Tallinna Linnavaarametiga sõlmitava lepingu tingimustele.

Detailplaneeringu lahendus on koostatud hinnanguga, et planeeritav lahendus realiseerub (taotletakse ehitusluba) kuni 2019.a.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

POS 2 ja POS 3 antakse avalikku kasutusse. POS 1 krundisisene teed ja parkimisalad ning tehnovõrgud ehitab välja omanik oma kuludega. POS 1 kasuks tuleb sõlmida tehnovõrkude servituudilepingud.

*Leping POS 2 ja POS 3 võõrandamise kohta. Maaüksuste linnale üleandmine toimub vastavalt Tallinna Linnavaarametiga sõlmitava lepingu tingimustele.

*Teede ja tehnovõrkude väljaehitamise haldusleping Tallinna Kommunaalameti ja huvitatud isiku vahel.

8 OLEMASOLEVA OLUKORRA 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 - elumumaa 100% ja nimetatud kinnistuga piirnevad tänavamaad Rannamõisa tee T4 (78406:606:7290) ja Printsu tee TI (78406:606:0109). Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 23.12.15 korraldusele nr 1931-k on planeeritava maa-ala suuruseks 1,13 ha.

Rannamõisa tee 12 kinnistu on hoonestamata ja kujutab käesoleval ajal jäätmaad. Tegemist on maastikuliselt tasase madala rannikutasandikuga. Kõrgused merepinnast on vahemikus 4,5...5,2 m.

Kinnistu omanikuks on Nordgrau OÜ, kes soovib rajada krundile kaubanduskeskuse. Kontaktvööndiga määratud Rõugu, Rangu ja Pikaliiva tänava vahelise piirkonna puhul on tegemist monofunktsionaalse alaga, kus domineerivad väikeelamud, ka madalamad korrus- ja ridaelamud. 3-4 korruselised elamud on koondunud Rannamõisa tee äärde, väiksemad pereelamud jäävad sisekvartalisse. 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. Piirkonnale on iseloomulikud uusehitised ja vahelduv hoonestusviis. Hooned on ehitatud viimasel kümnendil ja kaasaegse arhitektuuriga. 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.

Piirkond on suhteliselt hästi varustatud ühistranspordiga, bussid ja marsruutaksod liiguvad mööda Rannamõisa teed. Kontaktvööndit läbiv Rannamõisa tee (11390) on Tallinna Linnavolikogu 20. juuni 2005 määruse nr 40 "Tallinna magistraaltänavavõrgu (teedeehitus ja rekonstrueerimine) arengusuunad 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 Haabersti linnaosa üldplaneeringuga. Juurdepääs planeeritavale kinnistule on võimalik Printsu teelt.

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

Piirkonnale ei ole veel välja kujunenud iseloomulikku haljastust, kuna osa elamuid on alles valminud, on ka hoonete ümbruse haljastamine kujunemisjärgus. Planeeringu ala krunt on liigivaene, koosneb valdavalt liigniiske ja ajutiselt ülejutatud 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.

Detailplaneeringu realiseerimisega likvideeritakse hetkel tühjana seisev kinnistu, ehitatakse kauplusehoone, ühendatakse kergliiklusteed ning korrastatakse maa-ala, millest tulenevalt suurendatakse ala turvalisust ning parandatakse linnaruumi kvaliteeti.

ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS:

- DP 014620 Rannamoisa te 12, 12A, 12B, 14, 14A ja 14B kinnistute detailplaneering. Linnavalitsuse korraldus DP algatamiseks 1075-k 30.04.2003. Linnavalitsuse 19.06.2015 korraldusega nr 1093-k on algatamine kehtetuks tunnistatud;
- 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;
- DP020570 Järvetipu arendusala detailplaneering. Linnavalitsuse korraldus DP algatamiseks 1531-k 27.07.2006;
- DP016250 Vana-Rannamõisa tee 3 kinnistu detailplaneering. Tallinna Linnavalitsuse korraldus DP algatamiseks nr 1472-k 30.06.14.

9 TUGIPLAAN M 1:500

10 RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜSI JOONIS

11 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Seoses uute elamupiirkondade massilisele arengule linna äärealadel on mõistlik valdavalt juba väljaehitatud elamualadele näha ette seda piirkonda teenindavad kaubanduspinnad eelkõige toidu- ja esmatarbekaupadele.

Suure liikluskoormusega Rannamõisa tee äärne tsoon on küllalt mürarikas ning kvartalis paiknevatele elamutele annab mingit privaatsust Rannamõisa tee poole ehitatud teenindus- ja ärihooned. Rannamõisa tee 12 planeeringualast põhja poole jäävale Vana-Rannamõisa tee 3 maaüksusele on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 30.06.14.a. korraldusega nr 1472-k detailplaneering, mis näeb ette põhiliselt ühepere- ja ridaelamud, samuti üksikud väiksemad 3-4-korruselised elamud koos elamupiirkonda teenindavate asutuste ja väiksemate kaubandus-teenindusettevõtetega. Nimetatud DP algatamise korraldus on kehtetuks tunnistatud 19.02.2018. Pikaliiva tn 121, 123 ja 125 kruntidel paikneb kokku viis 2-korruselist ridaelamut. Kuna planeeritavast alast põhja poole jääb elamurajoon, siis on igati sobiv Rannamõisa tee 12 krundile ärihoone rajamine erinevate teenustega.

Kuna Rannamõisa tee äärde ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont, siis on planeerimislahenduses võimalik aluseks võtta Rannamõisa tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusjoon.