

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Haldusleping nr TKA259, 02.01.2018
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 10.08.2017 kiri nr 3-2/1141-14 Terviseameti Põhja Talitusele ja Kaitseministeeriumile
- 3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 01.03.2016 kiri nr 3-2/1141-5 K-Projekt Aktsiaseltsile
- 4 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28.07.2014 kiri nr 3-2/1141-3 Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaseltsile
- 5 Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaseltsi 25.06.2014 kiri nr 2-2/25 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile
 - 5.1 Tallinna Linnaplaneerimise Ametis 14.11.2013 toimunud kohtumise protokoll
- 6 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 27.07.2011
 - 6.1 Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustaval avalikul arutelul osalenud isikute nimistu, 27.07.2011
- 7 Ametlik teadaanne detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Eesti Päevaleht, 06.07.2011)
- 8 Fotod planeeritavale alale paigutatud informatsioonitahvlist detailplaneeringu algatamise kohta (04.07.2011)
- 9 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Eesti Päevaleht, 21.06.2011)
- 10 Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 1051-k, 15.06.2011)
- 11 Planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 2-5/170, 04.10.2010
- 12 Tallinna Linnavolikogu linnamajanduskomisjoni protokoll nr 14, 31.08.2010
- 13 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 2-1/115, 23.04.2010
- 14 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri nr 1/2-1/3180, 06.10.2006
- 15 Paldiski mnt 118a omanike kiri, 26.06.2006
- 16 Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Postimees, 08.06.2004)
- 17 Detailplaneeringu algatamise otsus (LV korraldus nr 1159-k, 02.06.2004, LÜ nr 1731)
 - 17.1 Lähteülesande lisad:
 - 17.1.1 Situatsiooniskeem
 - 17.1.2 Planeeritava ala skeem 1:6000
 - 17.1.3 Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
 - 17.1.4 Haabersti Linnaosa Valitsuse kiri nr 1-11/422, 06.05.2004
 - 17.1.5 Haabersti Linnaosa halduskogu otsus nr 26, 04.05.2004
 - 17.1.6 Tallinna Maa-ameti kiri nr 4-13/2182, 26.04.2004
 - 17.1.7 Tallinna Kommunaalameti kiri nr 7.1-1/871, 07.05.2004
 - 17.1.8 Tallinna Transpordi- ja Keskkonnaameti kiri nr 3-7/857, 05.05.2004

II SELETUSKIRI.....	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS.....	3
3.2 MAAOMAND.....	4
3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED	4

3.4	KESKKONNASEISUND	5
3.5	HALJASTUS.....	5
3.6	TEHNOVARUSTUS	6
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	7
4.1	LINNARUUM.....	7
4.1.1	Vastavus Tallinna üldplaneeringule	7
4.1.2	Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule	7
4.1.3	Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele	9
4.1.4	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine	9
4.1.5	Muudatused võrreldes eskiislahendusega.....	10
4.1.6	Linnaehituslikud ideed	11
4.1.7	Olulisemad arhitektuurinõuded kavandatavatele korterelamutele	11
4.1.8	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	12
4.1.9	Kavandatud kitsendused	16
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	21
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	23
4.3.1	Haljastus ja heakord	23
4.3.2	Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus	25
4.3.3	Jäätmekäitlus.....	39
4.3.4	Soojusvarustus põhimõtted	39
4.3.5	Müra	39
4.3.6	Radoon.....	41
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED.....	41
4.5	ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	42
5	TEHNOVÕRGUD	42
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	43
5.1.1	Veevarustus.....	43
5.1.2	Kanalisatsioon.....	44
5.1.3	Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.	46
5.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS.....	46
5.3	TÄNAVAVALGUSTUS	47
5.4	SIDEVARUSTUS	48
5.5	SOOJUSVARUSTUS.....	48
5.6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	49
6	PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED	50

III LISAD

- 1 Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 163401 (Rannamõisa tee 1a)
- 2 Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 13962701 (Rannamõisa tee T3)
- 3 Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 19703701 (Keskküla tn 1)
- 4 Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosast nr 4119550 (Rannamõisa tee T31)
- 5 Rannamõisa tee 1a ala puittaimestiku haljastuslik hinnang (Olev Abner)
- 6 Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala keskkonnaseisundi hinnang

- 7 Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang
- 8 Rannamõisa tee 1a ja lähiala radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang
- 9 Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 09.03.2016 tehnilised tingimused nr 238307
- 10 AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 07.04.2011 tehnilised tingimused nr PR/1117265-1 ja 01.03.2016 nr PR/1608474-1
- 11 Telia Eesti ASi 16.02.2016 tehnilised tingimused nr 25982019
- 12 Energate OÜ 05.07.2011 tehnilised tingimused nr T-179

IV JOONISED

- | | | |
|----|---|------------------|
| 1 | TLPA situatsiooniskeem | |
| 2 | Situatsiooniskeem | DP-1 |
| 3 | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed | DP-2-1 |
| | Kontaktvööndi planeeringud, sihtotstarbed ja ühistranspordipeatused | |
| 4 | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed | DP-2-2 |
| | Hoonete kõrgused ja hoonestustihedused | |
| 5 | Tugiplaan | DP-3 |
| 6 | Põhijoonis | DP-4 |
| 7 | Tehnovõrkude koondplaan | DP-5-1 ja DP-5-2 |
| 8 | Liiklusskeem | DP-6 |
| 9 | KP kaablivõrguskeem | E-1 |
| 10 | Veevarustuse ja kanalisatsiooni skeem | VK-1 |

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

VI PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTUD VERSIOONID

- 1 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 3-2/16/1141-13, 27.07.2017
- 2 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht, 31.03.2016
- 3 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 3-2/115, 21.02.2011
- 4 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 2-1/115, 29.10.2010
- 5 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 1/2-1/115, 24.09.2009 (koos joonisega)
- 6 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 1/2 - 1/115, 09.09.2009
- 7 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 1/2 - 1/115, 24.08.2009 (koos joonisega)
- 8 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 1/2 - 1/115, 31.03.2009
- 9 Tallinna Linnaplaneerimise Ameti seisukoht nr 1/2 - 1/115, 19.01.2009

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.
- Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadus
- Tallinna linna ehitusmäärus
- Detailplaneeringu algatamise otsus (LV 02.06.2004 korraldus nr 1159-k, LÜ nr 1731)
- Jutta Jervani 19.09.2003 taotlus nr DP LÜ-1731 detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määruse nr 61 alusel (Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded).

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Tallinna üldplaneering
- Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneering“
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014
- Tallinna Linnavolikogu 03.03.2005 määrusega nr 17 kinnitatud „Haljastuse arengukava“
- Tallinna Linnavolikogu 24.03.2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneering „Tallinna rohealad“
- Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määrusega nr 34 kinnitatud „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“
- Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrus nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“
- Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsus nr 107 „Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2030“
- Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrus nr 18 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“
- Tallinna Linnavolikogu 16.06.2005 otsusega nr 184 algatatud teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“
- Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“
- Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides, EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ jne)

- Tehnilised tingimused:
 - Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon 09.03.2016 tehnilised tingimused nr 238307
 - AKTSIASELTS TALLINNA VESI 07.04.2011 tehnilised tingimused nr PR/1117265-1 ja 01.03.2016 nr PR/1608474-1
 - Telia Eesti ASi 16.02.2016 tehnilised tingimused nr 25982019
 - Energate OÜ 05.07.2011 tehnilised tingimused nr T-179

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Rannamõisa tee 1a detailplaneeringu topo-geodeetilised uurimustööd, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö nr TT-4222, mai 2016
- Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala keskkonnaseisundi hinnang, aktsiaselts Entec (kehtiv ärinimi Osühing Entec Eesti), juuni 2006
- Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2894/17, oktoober 2017
- Rannamõisa tee 1a ja lähiala radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang, Osühing Tulelaev, 06.09.2011
- Rannamõisa tee 1a ala puittaimestiku haljastuslik hinnang, dendroloog Olev Abner, oktoober 2016

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on (vastavalt algatamise korraldusele) Rannamõisa tee 1a kinnistu ning reformimata riigimaa jagamine kolmeks ärimaa, viieks elamumaa ja neljaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatavatele ärimaa kruntidele ehitusõiguse määramine kokku kolme kuni 4-korruselise, maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine kaheksateistkümne kuni 3-korruselise, maa-aluse korrusega kokku maksimaalselt 324 korteriga elamu ehitamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet määras planeeritud alasse osaliselt Eesti Vabariigile kuuluva Keskküla tn 1 kinnistu (endine Riigimaa 39) ja Rannamõisatee ääres reformimata riigimaa maa-ala eesmärgiga moodustada transpordimaa sihtotstarbega krundid perspektiivsete teerajatiste tarbeks.

Ühtlasi määrata detailplaneeringus üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu algatamise järgselt on eesmärk täpsustunud. Planeeringus on kavandatud jagada Rannamõisa tee 1a kinnistu kaheks ärimaa, üheks äri- ja/või elamumaa, viieks elamumaa, kuueks transpordimaa, üheks tootmismaa ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning määrata ärimaa kruntidele ehitusõigus kolme kuni 4-korruselise, maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks, äri- ja/või elamumaa krundile nelja kuni 4-korruselise, maa-aluse korrusega äri- ja/või elamuhoonde ehitamiseks ning elamumaa kruntidele üheksateistkümne kuni 3-korruselise, maa-aluse korrusega elamute ehitamiseks. Kokku on kavandatud elamuhoonetesse 503 korterit.

Planeeritud alale jäävast Eesti Vabariigile kuuluvast Keskküla tn 1 kinnistust on jätkuvalt eesmärk kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 12 tänava tarbeks.

Rannamõisa tee ääres olnud reformimata riigimaast krunt pos 11 on detailplaneeringu koostamise ajal moodustatud transpordimaa sihtotstarbega Rannamõisa tee T31 kinnistu. Kinnistu on Tallinna linna omandis.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Haabersti linnaosas, Rannamõisa tee ja Harku järve vahelisel maa-alal. Linna pool Rannamõisa teel paiknevad kaubanduskeskused, Saku Suurhall, jäähall ja tennisehall. Paldiski maantee ja Rannamõisa tee nurgal asub autokauplus.

Planeeritud maa-ala suurus on 11,50 ha. Ala on hoonestamata. Juurdepääs on Rannamõisa teelt ja Pikaliiva tänavalt.

Kaitstavaid loodusobjekte planeeritud alal ei leidu. Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil DP-3, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.



Vaade planeeritud alalt Haabersti keskuse suunas.

3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON JA SELLE ANALÜÜS

Maa-ala asub Haabersti linnaosas Rannamõisa tee ja Harku järve vahelisel alal.

Piirkond on:

- Polüfunktsionaalne. Piirkond on peamiselt paariselamute ning vähesel määral korterelamute ala. Piirkonda on rajatud elamuala teenindavad asutused.
- Piirkonnas on hästi korraldatud ühistransport – lähimad bussipeatused asuvad Rannamõisa tee ääres ning ca 400 meetri kaugusele jäävad Paldiski maantee ääres asuvad bussipeatused.

- Vähem kui ühe kilomeetri raadiuses asuvad suured kaubanduskeskused (Rocca-Al-Mare keskus, Rimi hüpermarket), samuti Selver, mööblikauplus Sotka ning ehitusmaterjalide kauplus K-Rauta ja Bauhaus.
- Sama perimeetri sisse mahuvad ka suured spordihallid – Saku suurhall, Premia jäähall, Arigato spordiklubi ning MyFitness spordiklubi.

Detailplaneeringu joonisel DP-2-1 on märgitud ja loetletud kontaktvööndisse jäävad naaberplaneeringud koos menetlusseisuga.

3.2 MAAOMAND

Planeeritud maa-alal asub järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Rannamõisa tee 1a	104437	163401	78406:606:0280	Elamumaa 90% ja ärimaa 10%	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts
2	Rannamõisa tee T31	1161	4119550	78401:101:1643	Transpordimaa	Tallinna linn
3	Keskküla tn 1*	96269	19703701	78401:101:2099	Sihtotstarbeta maa	Eesti Vabariik (riigivara valitsejaks on Keskkonna-ministeerium)
4	Rannamõisa tee T3 *	47504	13962701	78406:607:0003	Transpordimaa	Tallinna linn

* jääb planeeritud alale osaliselt.

3.3 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Planeeritud alal asuvad riikliku kaitse all olevad geodeetilised märgid:
 - Polügonomeetriapunkt nr 2153 ja nr 10089.
 Geodeetilised märgid tuleb taastada, säilitada või ümber tõsta projekteerimise staadiumis kooskõlastatult Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega.
- Planeeritud maa-alale ulatuvad järgmised vööndid:
 - Ülelinnalise rohestruktuuri tuumala Tallinna haljastuse arengukava järgi;
 - Rohekoridorid (50 m) ja rohefunktsiooniga alad Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi.
- Rannamõisa tee T3 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat aktsiaselts Eesti Gaas kasuks.
- Planeeritud ala läbiva kraavi veekaitsevöönd (1 m).
- Rannamõisa tee T3 kinnistule on seatud aktsiaseltsi Eesti Gaas kasuks isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat kinnistul paikneva gaasitorustiku ehitamiseks, paiknemiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja rekonstrueerimiseks.

- Rannamõisa tee T3 kinnistule on seatud Elektrilevi OÜ kasuks isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat kinnistul paikneva elektripaigaldiste (maakaabelliinide) omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Rannamõisa tee T3 kinnistule on seatud AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Rannamõisa tee T3 kinnistule on seatud Elektrilevi OÜ kasuks isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat maakaabelliini omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.
- Rannamõisa tee T3 kinnistule on seatud AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks isiklik kasutusõigus tähtajaga 50 aastat veetorustike omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks.

3.4 KESKKONNASEISUND

Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala keskkonnaseisundi hinnangu on koostanud Entec AS (kehtiv ärinimi Osühing Entec Eesti) 2006. a juunis.

Hinnangu kohaselt ei ole alal toimunud ehitustegevust ega keskkonnaohtlikke tegevusi ning pole eeldada ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud edasistele arengutele.

Kogu planeeritud ala on looduslikus seisundis. Alal paiknevate kraavide ääres ja ala keskosas on ohtralt jalgradasid kui ka autoroopa. Harku järve äärne ala on läheduse tõttu Haabersti piirkonnas intensiivselt kasutatav tervisespordiks, koertega jalutamiseks ja looduses ajaveetmiseks. Sellest tulenevalt on alal hulgaliselt jäätmeid, mitmes kohas olme- ning ehitusjäätmete kuhilaid.

Kaitsvaid looduslike objekte alal ei leidu.

Planeeringu elluviimisega on keskkonnakahjud välditavad kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kinnipidamine kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest sh detailplaneeringuga seatud nõuetest.

Keskkonnaseisundi hinnangu terviktekst on lisatud detailplaneeringu lisa nr 6 alla.

3.5 HALJASTUS

Planeeritud ala haljastuslik hinnang viidi läbi oktoobris 2016. aastal umbes 10,4 ha suurusel alal. Hinnangu koostas dendroloog Olev Abner. Töö käigus eristati alusplaani toodud üksikpuud ja puude rühmad, kaitseistandikud, puude järelkasvu isendid ja rühmad, juurevõsude kogumikud, kannuvõsad, põõsad ning põõsaste rühmad, hekid ja metsaeraldised.

Hinnangu kohaselt hõlmab suure osa Rannamõisa tee 1a alast rohumaa. Vanemad puud paiknevad valdavalt kraavide ja teede servas, suuremad rühmad ja metsaosad paiknevad rööpsete kraavide vahel. Kunagisel rohumaal paiknevad nii lühiealiste puuliikide nagu raagremmelga ja halli lepa kui ka pikema elueaga puuliikide nagu hariliku männi, sanglepa, kuld- ja sookase järelkasvu isendid ja järelkasvu rühmad.

Uuritud alal on haljastuslikult väärtuslikud kirdeosas oma suurte võrade ja igihaljaste okastega vanad harilikud männid ja üks harilik kuusk; ala kesk- ja edelaosas suurevõralised vanad sanglepad ja mõned vanad kased. Samuti on haljastuslikult väärtuslikud kunagisel rohumaal hajali heades valgustingimustes kasvavad noored harilikud männid ja kased. Enamik haljastuslikult väärtuslikke puid paikneb Rannamõisa tee 1a kinnistu piiride ümber.

Viimased enam kui 25 aastat on ala põllumajandusliku kasutuseta ning rohumaa hakkab võsastuma. Rannamõisa tee 1a kirdeosas endisel rohumaal kasvavad peamiselt 15...25-aastased soo- ja kuldkaased, raagremmelgad ja harilikud männid.

Rannamõisa tee 1a kesk- ja edelaosas on rohumaal hakanud kasvama nii soo- kui kuldkaasi, raagremmelgaid, hall- ja sangleppi. Enamik kase-enamusega rühmi on väga tihedad ja puud rühmades on kas ühekülgse või väikse läbimõõduga võraga, mille tõttu on puude haljastuslik väärtus madal või puudub sootuks.

Ala põhjapoolses osas vastu Rannamõisa teed paikneb kuuskedest kaherealine kaitseistandik, milles on osa puid hukkunud ja osa kasvus teistele alla jäänud. Kuuski varjavad edelast oluliselt ise alale levinud lehtpuud nagu suur hariliku haava juurevõsude kogumik nr 22 ja raagremmelgate enamusega puude rühm nr 90. Osa puid on hakanud kasvama kuuskede all ja vahel – harilikud haavad nr 8, 10 ja 13, sookased nr 9, 11 ja 15, remmelgas.

Maaparanduse käigus on alles jäetud kaks varem metsaheinamaana või puisniiduna majandatud metsatukka. Metsaeraldis nr 168 on sookase-enamusega, kaasliigiks sanglepp. Puistu on keskealine ja ebahühtlase tihedusega. Teine edelapoolne suurem metsaeraldis nr 299 on sanglepa ülekaaluga, kaasliikideks on sookased ja harilikud haavad nr 14 ja 16.

Nii magistraalkraavide kui teiste kraavide nõlvadele ja ümbrusesse on hakanud kasvama puude rühmad ja read. Sagedased on ridades nii sanglepad (nr 165, 298, 330, 342, 358) kui ka hallid lepad (nr 339) ja sookased (nr 297, 303, 341, 354, 357), paiguti on ülekaalus raagremmelgad (nr 163). Puude võrad tekitavad kraavides varju, mis takistab rohttaimestiku vohamist.

Uuritud alal eristati 42 nimetust puittaimi, millest 28 on kodumaised.

Haljastuslik hinnang on lisatud detailplaneeringu lisa nr 5 alla ja graafiline osa on kantud tugiplaanile DP-3.

3.6 TEHNOVARUSTUS

Piirkond on tehnovõrkudega hästi varustatud.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” ei jää planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringus on kavandatud jagada Rannamõisa tee 1a kinnistu kaheks ärimaa, üheks äri- ja/või elamumaa, viieks elamumaa, kuueks transpordimaa, üheks tootmismaa ja üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning määrata ärimaa kruntidele ehitusõigus kolme kuni 4-korruselise, maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks, äri- ja/või elamumaa krundile nelja kuni 4-korruselise, maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks ning elamumaa kruntidele üheksateistkümmne kuni 3-korruselise, maa-aluse korrusega elamute ehitamiseks. Kokku on kavandatud elamuhoonetesse 503 korterit.

Planeeritud alale jäävast Eesti Vabariigile kuuluvast Keskküla tn 1 kinnistust on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 12 tänava tarbeks.

Rannamõisa tee ääres olnud reformimata riigimaast krunt pos 11 on detailplaneeringu koostamise ajal moodustatud transpordimaa sihtotstarbega Rannamõisa tee T31 kinnistu. Kinnistu on Tallinna linna omandis.

Detailplaneeringu asendiplaanilise lahenduse ja hoonestuse võimaliku mahulise eskiisi autoriks on pos 1 ja pos 2 osas OÜ Arhitektuuribüroo Visuaal arhitekt Indrek Saarepera.

4.1 LINNARUUM

4.1.1 Vastavus Tallinna üldplaneeringule

Detailplaneeritud ala maakasutuse juhtotstarve on Tallinna üldplaneeringu järgi perspektiivne väikeelamute piirkond. Alad, mis on mõeldud elamute ehituseks tulevikus. Väikeelamute ala ehk põhiliselt ühepere- ja ridaelamute, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamisega (Tallinna Linnavolikogu 20.04.2017 otsus nr 40) ei sisalda detailplaneering Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4.1.2 Vastavus Haabersti linnaosa üldplaneeringule

Maakasutus

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala põhjaosa (Rannamõisa tee poolne ala) juhtotstarve segahoonestusala ja planeeritud ala lõunaosa (Harku järve poolne ala) juhtotstarve korterelamute ala.

Ehituspiirkonnad

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala jagatud neljaks ehituspiirkonnaks (3, 9, 25, 26).

Võrdlus ehituspiirkonna nr 9 näitajatega:

	Ehituspiirkond	Planeeritud maa-ala
Hoonestustihedus	1,4	1,31
Hoonete maksimaalne kõrgus	18	18
Hoonete korruselisus	4	4

Võrdlus ehituspiirkonna nr 25, 26 näitajatega:

	Ehituspiirkond	Planeeritud maa-ala
Hoonestustihedus	0,6	0,6
Hoonete maksimaalne kõrgus	12	12
Hoonete korruselisus	3	3

Ehituspiirkond nr 3 on üldplaneeringu kohane Pikaliiva roheala nr 24, mille maakasutuse juhtostarve on pargid ja avalikud rohealad. Ehituspiirkonda ei ole lubatud hooneid rajada.

Detailplaneeringuga kavandatu vastab ehituspiirkonda näitajatele.

Haljastus

Üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala välisruumi tüübiks säilitatav või loodav rohevõrgustik arengualal. Ala põhjaosa välisruumi tüübiks on määratud segahoonestusala, kus haljastuse osakaal peab krundil olema **vähemalt 20%** ja ala lõunaosa välisruumi tüübiks aedlinn, kus haljastuse osakaal peab krundil olema **vähemalt 30%**. Haljastuse osakaalu sisse ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Üldplaneeringus on määratud planeeritud ala Keskküla tn 1 ja Pikaliiva tn 69 kinnistute piirile rohekoridori vajadusega ala 50 meetri laiuselt. Detailplaneeringus on rohekoridori alal säilitatud olemasolev haljastus.

Krundi haljastuse osakaal (maa-aluse korruse pealset haljastust arvestamata):

Ala põhjaosa krunt	Ala lõunaosa krunt	Haljastuse %
Pos 1		17
Pos 2		6
Pos 3		39
	Pos 4	35
	Pos 5	36
	Pos 6	47
	Pos 7	45
	Pos 8	61
	* Pos 9	30
	* Pos 10	34
	* Pos 11	52
	* Pos 12	38
	* Pos 13	-
	* Pos 14	-
	** Pos 15	-
	*** Pos 16	80
	* Pos 17	46
	* Pos 18	28
KOKKU planeeritud alal		41

* transpordimaa sihtotstarbega krunt

** tootmismaa sihtotstarbega krunt (reoveepumpla)

*** sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt (Pikaliiva roheala nr 24)

Detailplaneering vastab nõutud haljastuse osakaalule v.a kruntidel pos 1 ja pos 2, mille väiksem haljastuse osakaal on kruntidel tingitud Rannamõisa tänava laienduse tarbeks moodustatud krundist pos 17 ja avalikult kasutatava kergliiklustee krundist pos 18. Kvartali haljastuse osakaaluga on tagatud üldplaneeringus nõutud 20 % osakaal.

4.1.3 Vastavus detailplaneeringu koostamise algatamise otsusele

Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 15.06.2011 korraldusega nr 1051-k.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetele“.

6. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevate lisanõuetega:

6.1 arvutada likvideeritavate puude asendusistutuste rajamise vajadus Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord alusel - tingimus on täidetud, vt seletuskirja punkt 4.3.2;

6.2 detailplaneering kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga - tingimus on täidetud Planeeringute registri vahendusel;

6.3 hoonete soojavajadused esitada kinnistute kaupa ning näha ette üle 300 kW soojatootlikkusega katlaseadme välisõhu saasteloa lisamine hoone ehitusprojektile - tingimus täidetud, vt seletuskirja punkt 4.1.7 Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded;

6.4 esitada ülevaade piirkonna liig- ja sademevee käitlemisest ning valgala eesvoolukraavide ja truupide korrastamise kava. Näha ette vee erikasutusloa lisamine tehnovõrkude eelprojektile - tingimus on täidetud, vt joonis VK-1 ja seletuskirja punkt 5.1 ja 5.6;

6.5 näha ette autoparklate reostusohtriku sademevee lokaalne puhastamine enne eesvoolu juhtimist ning maa-aluste parklate põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimise, lokaalpuhastite asukohad kanda tehnovõrkude koondplaanile - tingimus täidetud, vt joonis DP-5-1 ja DP-5-2 ja seletuskirja punkt 4.1.7 Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded;

6.6 tellida akrediteeritud ettevõttelt radooniuringud ning näha ette radooniohutu hoone projekteerimisnõuetega arvestamine ehitusprojekti koostamisel - tingimus täidetud, vt seletuskirja punkt 4.3.6;

6.7 energiasäästliku elu- ja ärikeskkonna kujundamisel lähtuda säästva arengu ja taastuvenergia kasutamise kontseptsioonist, sh näha ette hübriid- ja elektriautode laadimisseadmete paigaldamine parkimiskeldritesse - tingimus täidetud, vt seletuskirja punkt 4.1.7 Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded.

4.1.4 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus Haabersti Linnaosa Valitsuses 15.06.2011 (vt detailplaneeringu menetlusedokumentid). Eelnevalt linnakodanikud eskiislahendusega linnaosas tutvumas ei käinud.

Linnaosas läbiviidud detailplaneeringu eskiislahendust tutvustavast avalikust arutelust võtsid osa detailplaneeringu üks maaomanikke Aktsiaselts NCC Ehitus esindaja, K-Projekt AS projektijuht, linnaosa arhitekt.

4.1.5 Muudatused võrreldes eskiislahendusega

Võrreldes algatatud lahendusega on detailplaneeringu koostamise käigus lahendusse viidud suuremad muudatused:

- Muutunud on moodustatud kruntide arv. Lisandunud on 4 transpordimaa, 1 üldkasutatava maa ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunti:
 - Haabersti linnaosa üldplaneeringust tulenevalt on moodustatud üldkasutatava maa krunt pos 16 Pikaliiva rohealale nr 24.
 - Tallinna linna ettepanekul on Rannamõisa tee laienduse tarbeks moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 17. Krunt on kavandatud võõrandada Tallinna linnale.
 - Tallinna linna ettepanekul on Rannamõisa tee ja Harku järve vahelisele kergliiklustee rajamiseks moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 13, 14 ja 18. Krundid on kavandatud võõrandada Tallinna linnale.
- Rannamõisa tee ja Rannamõisa tee 7d vahelisest reformimata riigimaast on detailplaneeringu koostamise ajal moodustatud transpordimaa sihtotstarbega Rannamõisa tee T31 kinnistu. Kinnistu on Tallinna linna omandis.
- Huvitatud isiku ettepanekul on krundile pos 3 kavandatud ärimaa sihtotstarve muutunud äri- ja/või elamumaa sihtotstarbeks sh kavandatud krundile ehitusõigus kuni 4 hoone ehitamiseks.
- Huvitatud isiku ettepanekul on täpsustatud kruntide ehitusõigust ja surust, millest tulenevalt on muutunud planeeritud ala ja kruntide ehitusõiguse näitajad järgmiselt:
 - Planeeritud ala näitajad näitajatest on muutunud: korterite arv 324-lt 503-ni, normatiivne parkimiskohtade arv 861 -lt 978-ni ja plaaneritud parkimiskohtade arv 1155-lt 1080-ni.
 - Kruntide ehitusõiguse näitajatest on muutunud:

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoonete alune pind [m ²]		Hoonete arv krundil	Suletud brutopind [m ²]			Korterite arv	Parkimiskohtade arv		Haljastuse %
		maa-pealne	maa-alune		maa-pealne	maa-alune	kokku		normatiivne	kavandatud	
Krunt 1	3896	2200	2500	1	6000	2500	8500	-	63	82	20%
Muutunud	4765	2300	3400		9200	3400	12900		97	97	17%
Krunt 2	16990	6200	7550	1	16200	7550	23750	-	239	301	20%
Muutunud	12512		8000	2	12200	8000	20200		205	205	6%
Krunt 3	10789	4500	6120	1	16000	6120	22120	-	167	213	42%
Muutunud	10127	5000	5000	4	20000	5000	25000	115	209	209	39%
Krunt 4	12873	3000	3865	4	7200	3865	11065	72	87	135	46%
Muutunud	9829		4200		7600	4200	11800	76	92	132	35%
Krunt 5	9342	1725	1725	2	3600	1725	5325	36	44	69	67%
Muutunud	5485			3	3800		5525	38	46	72	36%
Krunt 6	13087	3000	3865	4	7200	3865	11065	72	87	120	55%
Muutunud	10578		4200		7600	4200	11800	76	92		47%
Krunt 7	13453	3000	3865	4	7200	3865	11065	72	87	124	44%
Muutunud	12953	3200	4200		9500	4200	13700	95	114	122	45%
Krunt 8	17679	3000	3865	4	7200	3865	11065	72	87	111	61%
Muutunud	17299	3400	4200		10300	4200	14500	103	124	124	61%

4.1.6 Linnaehituslikud ideed

- Linnaruumi korrastatuse kui avaliku hüve suurendamiseks kavandatakse tühermaale mitme korteriga elamud ning lähipiirkonda teenindavad kaubandus- ja ärihooned.
- Korrastatud linnaruumi tekkimiseks on eluhoonete kavandamisel lähtutud põhimõttest, et tagada ühtlaselt jaotatud hoonestus ning sisehoovid igale „mikrokvartalile“.
- Polüfunktsionaalse piirkonna tekkimiseks on Rannamõisa tee ning perspektiivse Räga tänava vahelisele alale kavandatud ärihooned, mis ühtlasi takistavad müra- ning õhusaaste levikud elamualale Rannamõisa teelt.
- Rekreatsioonivõimaluste mitmekesistamiseks on kavandatud laste mänguplatsid moodustuvatesse sisehoovidesse ning puhkealad metsatukkadesse, mis jäävad planeeritud ala loodekülge.
- Hoonete omavaheline kaugus on valitud, et oleks tagatud heale ehitustavale vastav insolatsiooni kestvus tulenevalt Eesti Standardist „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
- Hoonegruppide vahel on välditud kvartaleid läbivaid teid, et tagada laste ohutus ja vältida tekkida võivat müra.

4.1.7 Olulisemad arhitektuurinõuded kavandatavatele korterelamutele

- Välisviimistluse materjalid: Kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid ning haakuksid nii materjalide kui ka värvivalikute osas ümbritseva linnaruumiga. Kasutada ümbruskonna hoonetele iseloomulikke fassaadimaterjale ja värvitoone. Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Klaaspindade kasutamisel kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks ja ohutuks. Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus.
- Katusekalle: 0°-10°.
- Katusematerjalid: rullmaterjal.
- Piirdeaedade kujundustingimused: Kinnistutele piirdeid rajada ei tohi. Lubatud on haljastuslahendusest välja kujunenud looduslikud piirded.
- Muud arhitektuuri- või tehnilised nõuded:
 - Hoonete paigutamisel lähtuda Eesti standardist EVS 894:2008 + A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetest.
 - Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone kasutufunktsiooni ja korterite toalisuse jaotusele, lähtudes kehtivast parkimise arvutamise põhimõttest sh parkimismormatiivist.
 - Hoone ehitusprojekti on lubatud muuta korterite toalisuse jaotust vastavalt turusituatsioonile sh võimalusel arvestada mitmekesise toalisuse jaotusega.
 - Ehitusprojekti koostamisel pöörata tähelepanu haljakutele projekteeritavatele istumiskohtadele, väikevormidele.
 - Kõik krundid peavad olema vabalt läbitavad, st piirdeid krundipiiridele ei tohi rajada, et tagada juurdepääs säilitatavatele haljasaladele.
 - Ehitusprojekti koostamisel näha ette autoparklate reostusohutliku sademevee lokaalne puhastamine enne eesvoolu juhtimist ning maa-aluste parklate põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele.

- Ehitusprojekti koostamisel arvestada soovituslikult energiasäästliku elu- ja ärikeskkonna kujundamisest lähtuvalt säästva arengu ja taastuvenergia kasutamise kontseptsioonist, sh näha ette hübriid- ja elektriautode laadimisseadmete paigaldamine parkimiskeldritesse.
- Teede ja tehnovõrkude ning ärihoonete ja korterelamute ehitusprojektid koos haljastusprojektidega kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.
- Ehitusprojektides näha ette siseruumide müratasemete mõõtmistulemuste lisamine hoonete kasutusloa taotlusmaterjalidele.
- Ärihoonete ja korterelamute ehitusprojektidele lisada üle 300 kW soojatootlikkusega lokaalkatlamaja välisõhu saasteloa materjalid.

4.1.8 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Detailplaneeringus on ette nähtud jagada Rannamõisa tee 1a kinnistu kruntideks ning määratud moodustatavatele ärimaa kruntidele ehitusõigus kolme kuni 4-korruselise, maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks, äri- ja/või elamumaa krundile nelja kuni 4-korruselise, maa-aluse korrusega hoone ehitamiseks ning elamumaa kruntidele üheksateistkümne kuni 3-korruselise, maa-aluse korrusega elamute ehitamiseks. Kokku on kavandatud elamuhoonetesse 503 korterit.

Planeeritud alale jäävast Eesti Vabariigile kuuluvast Keskküla tn 1 kinnistust on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt tänava tarbeks.

Korterite arvu leidmisel on lähtutud korteri kohta 100 m² brutopinda. Hoone ehitusprojektis võib muuta korterite toalisuse jaotust vastavalt turusituatsioonile sh võimalusel arvestada mitmekesise toalisuse jaotusega.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	2300 m ² (maapealne) 3400 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	18 m

Juurdepääs krundile on Rannamõisa teelt läbi krundile pos 2 määratud juurdepääsuservituudi ala ning läbi krundi on ette nähtud pääs kruntidele pos 2 ja pos 3. Selleks tuleb kruntide omanike kasuks seada servituut. Servituudi ulatus on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Parkimiskohad on kavandatud krundile maapealsesse ja maa-alusesse parklasse.

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	6200 m ² (maapealne) 8000 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	18 m

Juurdepääs krundile on Rannamõisa teelt. Läbi krundi on ette nähtud juurdepääs kruntidele pos 1 ja pos 3. Selleks tuleb kruntide omanike kasuks seada juurdepääsuservituut. Servituudi ulatus on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada. Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maapealsesse ning maa-alusesse parklasse.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	äri- ja/või elamumaa *
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	5000 m ² (maapealne) 5000 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	18 m

Juurdepääs krundile on kavandatud perspektiivselt tänavalt (krundid pos 10 ja 12) ja Rannamõisa teelt läbi krundile pos 2 määratud juurdepääsuservituudi ala. Selleks tuleb krundi pos 3 omanike kasuks seada servituut. Servituudi ulatus krundil pos 2 on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada. Parkimiskohad on kavandatud krundile maapealsesse ja maa-alusesse parklasse.

** sihtotstarbe osakaal selgub järgnevatel projekteerimise staadiumites vastavalt hoonete kasutusfunktsioonile.*

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	3000 m ² (maapealne) 4200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m

Juurdepääs krundile on kavandatud perspektiivselt tänavalt (krundid pos 10 ja 12). Läbi krundi on ette nähtud juurdepääs krundile pos 5 ja pos 16 (suurema hooldetehnika tarbeks). Selleks tuleb krundi pos 5, pos 16 omanike kasuks seada juurdepääsuservituut. Servituudi ulatus krundil pos 4 on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada. Parkimiskohad on kavandatud krundile maapealsesse ja maa-alusesse parklasse.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	1725 m ² (maapealne) 1725 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m

Juurdepääs krundile on kavandatud perspektiivselt tänavalt (krundid pos 10 ja 12) äbi krundile pos 4 määratud juurdepääsuservituudi ala. Selleks tuleb krundi pos 5 omanike kasuks seada juurdepääsuservituut. Servituudi ulatus krundil pos 4 on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada. Parkimiskohad on kavandatud krundile maapealsesse ja maa-alusesse parklasse.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	3000 m ² (maapealne) 4200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m

Juurdepääs krundile on kavandatud Pikaliiva tänavalt (krunt pos 9). Parkimiskohad on kavandatud krundile maapealsesse ja maa-alusesse parklasse. Kinnistu omanikul tagada juurdepääs kraavi hooldustehnikale.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	3200 m ² (maapealne) 4200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m

Juurdepääs krundile on kavandatud Pikaliiva tänavalt (krunt pos 9). Läbi krundi on ette nähtud juurdepääs krundile pos 8 ja krundi läbiva olemasoleva kraavi hooldustehnikale. Selleks tuleb krundi pos 8 omanike ja kraavi valdaja kasuks seada juurdepääsuservituut. Servituudi ulatus krundil pos 7 on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada. Parkimiskohad on kavandatud krundile maapealsesse ja maa-alusesse parklasse.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	3400 m ² (maapealne) 4200 m ² (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m

Juurdepääs krundile on kavandatud Pikaliiva tänavalt (krunt pos 9) läbi krundile pos 7 määratud juurdepääsuservituudi ala. Selleks tuleb krundi pos 8 omanike kasuks seada juurdepääsuservituut. Servituudi ulatus krundil pos 7 on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Läbi krundi on ette nähtud juurdepääs krundi läbiva olemasoleva kraavi hooldustehnikale. Selleks tuleb kraavi valdaja kasuks seada juurdepääsuservituut. Servituudi ulatus krundil pos 8 on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Parkimiskohad on kavandatud krundile maapealsesse ja maa-alusesse parklasse.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud elurajooni läbivale Pikaliiva tänavale. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud elurajooni läbivale perspektiivsele tänavale. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

Pos 11

Rannamõisa tee T31

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Tallinna linna omandis olev Rannamõisa tee T31 transpordimaa sihtotstarbega kinnistu.

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud Eesti Vabariigile kuuluvast Keskküla tn 1 kinnistust Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohasele tänavale. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud elamurajooni läbivale kergliiklusteele, mis tagab jalakäijate juurdepääsu moodustatud kruntidele kui ka Harku järvele. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud elamurajooni läbivale kergliiklusteele, mis tagab jalakäijate juurdepääsu moodustatud kruntidele kui ka Harku järvele. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa
---------------------------------	------------

Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud kavandatud reoveepumplale.

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:	üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on kavandatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohasele Pikaliiva rohealale nr 24 ning on määratud avalikult kasutatavaks puhkeotstarbeliseks alaks.

Juurdepääs krundile on kavandatud avalikult kasutatavalt krundilt 13 ja läbi krundi pos 4 (suurem hooldetehnika) juurdepääsuservituudi ala. Servituudi ulatus krundil pos 4 on põhijoonisel tähistatud. Servituudi ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud Rannamõisa tee laienduse tarbeks. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

Pos 18

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	0 m

Krunt on moodustatud elamurajooni läbivale kergliiklusteele, mis tagab jalakäijate juurdepääsu

- moodustatud kruntidele kui ka Harku järvele. Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.

4.1.9 Kavandatud kitsendused

Planeeritud alale jääb nii kinnistusraamatu kannetest tulenevaid olemasolevate tehnovõrkude kitsendusi kui ka kehtivatest määrustest tulenevaid kitsendusi olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanek järgmiste servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Servituudi ulatus on põhijoonisel tähistatud. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustada.

Pos 1:

- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, Eesti Gaas AS kasuks.
- Servituut planeeritud gaasirõhu reguleerimiskapile, kaitsetsooni ala laiusega 1 m, võrgu valdaja Eesti Gaas AS kasuks.
- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja Energate OÜ kasuks.
- Servituut planeeritud reoveekanalisatsiooni survetorule, koridori ala laiusega 4 m, krundi pos 2 kasuks.
- Juurdepääsuservituudi ala laiusega kuni 7 m, krundi pos 2 ja pos 3 omanike kasuks.
- Planeeritud reovee kanalisatsioonipumpla kuja 10 m.

Pos 2:

- Juurdepääsuservituudi ala laiusega kuni 7 m, krundi pos 1 ja pos 3 omanike kasuks.
- Servituut planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 4 m, krundi pos 1 kasuks.
- Servituut planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud reovee kanalisatsioonipumpla kuja 10 m.

Pos 3:

- Servituut planeeritud elektrikaablite kanalisatsioonile 1 m äärmisest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud mõõte- ja sisestuskilpidele kaitsetsooniga 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud madalpinge kaablikoridorile 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, kruntide pos 1 ja pos 2 kasuks.
- Servituut planeeritud trafoalajaamale, ala suurusega kuni 13 m², võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule laiusega kuni 1 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 4 m, krundi pos 1 kasuks.
- Servituut planeeritud gaasitorule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud alajaamale kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 4:

- Juurdepääsuservituudi ala laiusega kuni 6 m, krundi pos 5 ja pos 16 (suurema hooldetehnika tarbeks) omanike kasuks.
- Servituut planeeritud trafoalajaamale, ala suurusega kuni 13 m², võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud jaotus- või liitumiskilbile, kaitsetsooni ala laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud keskpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud madalpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, krunt pos 3 kasuks.

- Servituut planeeritud sidekanalisatsioonile, kanalisatsiooni teljest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja Energate OÜ kasuks.
- Servituut planeeritud reovee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 0,6 m, võrgu valdaja kasuks.
- Olemasoleva kraavi veekaitsevöönd 1 m veepiirist.

Pos 5:

- Servituut planeeritud jaotus- või liitumiskilbile, kaitsetsooni ala laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja Energate OÜ kasuks.
- Servituut planeeritud reovee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 0,6 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 6:

- Servituut planeeritud jaotus- või liitumiskilbile, kaitsetsooni ala laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja Energate OÜ kasuks.
- Servituut planeeritud reovee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 0,6 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 1 m veepiirist.
- Kinnistu omanikul tagada juurdepääs kraavi hooldustehnikale.

Pos 7:

- Juurdepääsuservituut, koridori ala laiusega kuni 6 m, krundi pos 8 omanike kasuks.
- Juurdepääsuservituut planeeritud alajaamale, võrgu valdaja kasuks.
- Juurdepääsuservituut kraavi hooldustehnikale, koridori ala laiusega kuni 4 m.
- Servituut planeeritud trafoalajaamale, ala suurusega kuni 13 m², võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud jaotus- või liitumiskilpidele, kaitsetsooni ala laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridorile, koridori ala laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja Energate OÜ kasuks.
- Servituut planeeritud reovee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 0,6 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud alajaamale kaitsevööndi ulatuses 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud reovee kanalisatsioonipumpla kuja 20 m.
- Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 1 m veepiirist.

Pos 8:

- Servituut planeeritud jaotus- või liitumiskilpidele, kaitsetsooni ala laiusega 2 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud madalpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja Energate OÜ kasuks.
- Juurdepääsuservituut kraavi hooldamiseks, koridori ala laiusega 3 m.
- Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 1 m veepiirist.

Pos 9:

- Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.
- Servituut planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sidekanalisatsioonile, kanalisatsiooni teljest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja Energate OÜ kasuks.
- Servituut planeeritud ja projekteeritud veetoru koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 10 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud reovee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Planeeritud reovee kanalisatsioonipumpla kuja 20 m.

Pos 10:

- Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.
- Servituut planeeritud madal- ja keskpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sidekanalisatsioonile, kanalisatsiooni teljest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud A-gaasitoru gaasitorustikule 1 m välimisest mõõtmest mõlemale poole, võrgu valdaja Energate OÜ kasuks.
- Servituut planeeritud veetorule koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud reovee ja sademevee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 12:

- Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.
- Servituut planeeritud keskpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

- Servituut planeeritud sidekanalisatsioonile, kanalisatsiooni teljest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud veetorule koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud reovee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 13:

- Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.
- Servituut planeeritud sidekanalisatsioonile, kanalisatsiooni teljest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud veetorule koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud reovee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 3,4 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 14:

- Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.
- Servituut planeeritud sidekanalisatsioonile, kanalisatsiooni teljest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud veetorule koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud reovee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiusega 3,4 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 15:

- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

Pos 16:

- Olemasoleva kraavi kaitsevöönd 1 m veepiirist.
- Avalikult kasutatav puhkeotstarbeline ala.

Pos 17:

- Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.
- Tänav kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Servituut planeeritud keskpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud veetorule koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

Pos 18:

- Krunt on määratud avalikult kasutamiseks.
- Servituut planeeritud veetorule koridorile, koridori ala laiusega 4 m, võrgu valdaja kasuks.

- Servituut planeeritud sademevee kanalisatsioonitorule, koridori ala laiussega 4 m, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.
- Servituut planeeritud keskpinge kaablikoridorile, äärmistest kaablitest 1 m mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks.

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud ala kirdeserv külgnab Rannamõisa teega, mida mööda saab liigelda nii linna suunal kui ka Tallinnast välja Keilasse ja Tabasallu. Rannamõisa teelt on planeeritud alale lubatud nii sisse kui väljasõitudeks vasak- ning parempöörded.

Planeeritud kruntidele on juurdepääs kavandatud nii Rannamõisa teelt kui ka kavandatavatelt uutelt tänavatelt (krundid pos 9, pos 10 ja 12).

Lisaks planeeritud ala liikluskorralduslike põhimõtetele on antud põhimõtteline lahendus Rannamõisa tee ja planeeritud tänava krunt pos 10 ühendamiseks. Ühendustee võimaldab Rannamõisa teelt juurdepääsu Paldiski mnt 112 // 112a // Rannamõisa tee 7d kinnistule kui ka sidudes linnaosa üldplaneeringus kajastatud liikluskorralduse põhimõtted. Ühendustee lahendus sh asukoht täpsustatakse naaberkinnistu Paldiski mnt 112 // 112a // Rannamõisa tee 7d planeeringu koostamisel. Ühendustee realiseerimisel tuleb arvestada, et peale tee kasutuselevõttu tuleb muuta krundil pos 2 krundile pos 3 suunduv sõidutee ühesuunaliseks. Kruntide pos 2 ja pos 3 juurdepääs Rannamõisa teele on võimalik tagada mööda ühendusteed.

Ühistranspordi liiklus toimub Rannamõisa teel. Peale Pikaliiva tänava väljaehitamist on kavandatud linnal ühistranspordi liiklus ka Pikaliiva tänavale. Selle tarbeks on planeeritud tänavamaa krundile pos 9 mõlemale sõidusuunale bussipeatused.

Lisaks sõidukite liiklusele on antud ka jalakäijate liikumise lahendus. Planeeritud ala ulatuses on kergliiklejatele Harku järveni pääsemiseks moodustatud avalikult kasutatavad transpordimaa krundid pos 13, 14 ja 18.

Parkimine on planeeritud kruntidel nii hoones kui krundil maapealses parklas. Lõplik lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel. Kavandatud elamuhoonete normatiivsete parkimiskohtade arvu leidmisel on lähtutud Tallinna parkimise korralduse arengukavas toodud suuremast normatiivist (3 ja enamatoaline korter, 1,2 parkimiskohta korteri kohta).

Krundile pos 3 on kavandatud sihtotstarbeks elamu- ja/või ärihoone. Parkimiskohtade kontrollarvutusel on lähtutud elamuhoonest suuremast st ärihoone normatiivist. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada ja anda parkimislahendus sh parkimiskohtade arv vastavalt hoonete väljaehitavale mahule ja kasutufunktsiooni sh korterite toalisuse jaotusele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud ärihoone Suure		97	97

	külastatavusega:	4600/80 = 58		
	Väikese külastatavusega:	4600/120 = 39		
2	Planeeritud ärihoone Planeeritav autokauplus	6100/120 = 51 6100/40 = 153	204	204
3	Planeeritud ärihoone Suure külastatavusega:	10000/80 = 125	209	209
	Väikese külastatavusega:	10000/120 = 84		
4	Planeeritud korterelamud: 3-... toalised korterid:	76x1,2	92	132
5	Planeeritud korterelamud: 3-... toalised korterid:	38x1,2	46	72
6	Planeeritud korterelamud: 3-... toalised korterid:	76x1,2	92	120
7	Planeeritud korterelamud: 3-... toalised korterid:	95x1,2	114	122
8	Planeeritud korterelamud: 3-... toalised korterid:	103x1,2	124	124
9	Transpordimaa	-	-	-
10	Transpordimaa	-	-	-
11	Transpordimaa	-	-	-
Planeeritaval maa-alal kokku:			978	1080

Normatiivsete parkimiskohtade arvutus on tehtud Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Planeeritav ala asub vahevööndis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv, vastavalt hoone kasutufunktsiooni ja korterite toalisuse jaotusele, lähtudes kehtivast parkimise arvutamise põhimõtetest sh parkimisnormatiivist.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoonete sisese parkla ja juurdepääsuteede sh panduste projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõudeid sh kaugust elamu akendest.
- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud aladega. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.
- Parklate ja platside reostusohhtlikud sademeveed tuleb puhastada enne ühisevõrku suunamist sh tänavamaadelt kraavi juhitud sademeveed.

- Peale ehitatud teerajatiste kasutuselevõttu, esitada Tallinna Kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linna transpordimaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Keskkonnakahjud on välditavad kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning elamute ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealistest nõuetest, headest tavadest ja detailplaneeringus määratud nõuetest kinnipidamine.

Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi säilitatavatele puudele. Juurte kaitseks masinate eest tuleks asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret pole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega.

4.3.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on haljastuse osakaalu kavandamisel lähtutud linnaosa üldplaneeringus sätestatud nõudest, vt ka seletuskirja peatükk 4.1.2. Üldplaneeringu kohaselt on ala põhjaosa välisruumi tüübiks segahoonestusala, mille haljastuse osakaal peab krundil olema vähemalt 20% ja ala lõunaosa välisruumi tüübiks aedlinn, kus haljastuse osakaal peab krundil olema vähemalt 30%.

Haljastuse osakaal krunditi on toodud seletuskirja peatükis 4.1.2 ja kajastatud põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ja piirangute tabelis. Haljastuse osakaalu sisse ei ole arvestatud katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendatud haljastust.

Detailplaneeringus on kavandatud kruntidele üldplaneeringu kohane haljastuse osakaal v.a kruntidel pos 1 ja pos 2, mille väiksem haljastuse osakaal on kruntidel tingitud Rannamõisa tänava laienduse tarbeks moodustatud krundist pos 17 ja avalikult kasutatava kergliiklustee krundist pos 18. Kvartali haljastuse osakaaluga on tagatud üldplaneeringus nõutud 20 % osakaal.

Kruntide sisene haljastus lahendatakse hoone projekteerimise mahus, arvestades sealjuures ala ja piirkonna tervikilmega.

Soovitav on haljastada kruntide sisesed alad nii kõrg- kui ka madalhaljastusega.

Avalike haljasalade haljastamiseks on soovitatav kasutada kodumaiseid liike, et moodustuksid loodusliku ilmega haljastud. Täiendava haljastuse rajamisel kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel hinnatud alal juba esindatud.

Samuti tuleb uute puude valikul arvestada ala pinnasega, mis on kohati liigniiske. Sellest tulenevalt on soovitatav uue haljastuse rajamisel istutada kodumaistest liikidest sanglepp, harilik kuusk ja harilik mänd, võõramaistest harilik elupuu, hiigelelupuu ja kuriili lehis, kirdeosas parasiisketel ja liivakamatel muldadel on sobivad arukask, harilik tamm, harilik pärn ja harilik vaher; võõrliikidest euroopa lehis, eurojaapani lehis, rumeelia mänd (makedoonia mänd), serbia kuusk, punane tamm, sootamm, kollane kask, kivikask, suhkruvaher, hõbevaher, punane vaher,

läänepärn, suurelehine pärn, hõbepärn, läiklehine pärn, hall pähkripuu, virginia humalpöök. Kõrgetest põsastest on sobivad harilik sarapuu ja tema punaselehine sort 'Fuscorubra', toompihlakad, keskmise kõrgusega põsastest siberi kontpuu ja tema sordid, läikiv tuhkpuu, tatari kuslapuu, Maacki kuslapuu, korea kuslapuu, harilik ja laialehine ebajasmiin, mitmed ebajasmiinide sordid, korea forsüütia, varajane veigela, hambuline enelas jt. Täispäikeses saab kasutada harilikku kadakat ja tema sorte.

Dendroloogi ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Viia läbi harvendus- ja kujundusraie nii kraavide nõlvadele kui ka kraavide ümber ja teede serva tekkinud sanglepa ja kase rühmades. Säilivate puude vahekaugus peaks olema vähemalt 6 meetrit (soovitavalt siiski 8 kuni 10 m). Kujunduslikust aspektist tuleb eelistatult säilitada mitmeharulisi puid.
- Harvendada endisel rohumaal kasvavaid h. männi rühmi. Harvendada tuleb nii sookase- kui sanglepa-enamusega metsaeraldisi nr 168 ja 299. Puistu koosseisust tuleb esmajärjekorras likvideerida rõhutatud seisundis (kõige lühema elusvõraga) puud. Liigiliselt tuleb enne likvideerida lühema elueaga raagremmelgad, haavad ja hallid lepad. Soovitav on näha ette tulevikus metsaeraldistesse häilude sisseraie ja liigilise mitmekesistamise eesmärgil pikaajaliste puude nagu tammed, künnapuud või vahtrad juurdeistatus häiludesse. Kasutada tuleb vähemalt 2.5 m kõrguseid heistreid.
- Kaaluda tasub Rannamõisa tee 1a kirdeossa hääbuva kuuskede kaitsestandiku nr 5 asemele uue kaitsestandiku istutamist. Arvestades Rannamõisa teel toimunud liiklusinteniivsuse kasvu ja õhusaaste suurenemist, on sobilik kuuse asemel kasutada istandikus pigem heitlehiseid puid ja põõsaid. Kaitsestandik võiks olla mitmerealine ja -liigiline. Edelaküljel paiknev tuulepoolne rida võiks koosneda suure läätspuu põsastest, järgmine rida tiheda lehestikuga tatari vahtratest, keskmine rida kiirelt kasvavatest papliliikidest nagu lõhnav pappel või korea pappel, neljas rida euroopa lehistest ja teepoolsem rida harilikust sarapuust.
- Ehitustööde käigus tuleb võimalikult vältida säilivate puude juurte ja tüvede vigastamist. Üldjuhul tuleb need puud eraldada ehitustsoonist ajutise piirdeaiaga. Eriti tuleb puude kaitsele pöörata tähelepanu Rannamõisa tee 1a kesk- ja edelaosas liigniiskete muldade alal, mis on väikese kandevõimega. Kui siiski on vaja mõne säiliva puu all mehhanismide sõita, tuleb sõiduteed kindlustada killustikuga ning sõiduteede äärsete puude tüved katta laudade või muu kaitsva materjaliga. Säilivate puude juurekaitsevööndis tuleb kaevetööd teha käsitsi.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koosseisus esitada uushaljastuse rajamiseks ja säilitatava haljastuse hooldustööde planeerimiseks haljastuse lahendus, milles lähtuda Eesti standardis EVS 843:2016 ning kogumikus MaaRYL2000 esitatud nõuetest ja dendroloogi soovitud olemasoleva haljastuse hoolduseks. Haljastuslahenduse koostamisel arvestada dendroloogi ettepanekutega haljastuse täiendamiseks. Lahendus kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Haljastuse projekteerimisel on soovitatav muruplatsidele projekteerida pinnakattetaimi ja põõsaste lausistutust, mis vajab murukattest vähem pidevat hooldust.
- Ristmike haljastamisel arvestada nähtavusega, ristmikel ei tohi põõsaste kõrgus ületada 0,4 m.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord”.

- Asendusistutus, mida ei ole võimalik teha planeeritud alal, rajatakse linnaosavalitsuse või Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud kohta. Istikud ja istutustööd peavad vastama standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruse nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ nõuetele.
- Ehitusprojektide koostamisel määrata abinõud säilitatavate puude kaitsmiseks ehitus- ja kaevetööde ajal (ajutisi piirdetarasid, kasutada puude läheduses väiksemaid ja vähem tallatavaid mehhanisme ning vältida taimestiku vigastumist muul moel).
- Peale ehitustöid on soovitatav puude ümbrus multšida, et vältida niitmisest tulenevaid koorevigastusi. Samuti tuleb vajadusel puid toestada. Edaspidi tuleb puudele teostada võra kujundamist ja kärpida hoonepoolseid oksid.
- Raietöid mitte planeerida lindude pesitsuperioodile, mis kestab ajavahemikul 15.aprill kuni 15.juuli.

4.3.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude selgitamiseks vajalik haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Metsaeraldistel nr 198 ja 299 nähakse ette hooldusraie vastavalt dendroloogi O. Abneri poolt teostatud hinnangus antud soovitudele (vt lisa 5) ning asendusistutuse arvutus tehakse ehitusprojekti staadiumis, kui ehitise asukoht on kindlalt määratud.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik, kus}$$

D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,7).

Tabel 1. Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel likvideeritava haljastuse asendusistutuse arvutus

Pos nr	Jrk Nr	Likv. puu nr	puu liik	Liigi kofitsent	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
1	1	32	harilik mänd	2,5	25	III	1	35	Jääb autoliiklusalale
	2	33	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	3	34	harilik mänd	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	4	35	hall lepp	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
pos 1 kokku								35	
2	5	36	harilik mänd	2,5	32	II	2,5	61	Jääb autoliiklusalale
	6	37	arukask	1	38	IV	0,3	25	Jääb autoliiklusalale
	7	38	sookask	0,5	17	IV	0,3	9	Jääb autoliiklusalale
	8	39	harilik toomingas	ei asendata		IV		-	Jääb autoliiklusalale
	9	40	harilik mänd	2,5	28	II	2,5	53	Jääb autoliiklusalale
	10	41	sookask	0,5	40	IV	0,3	20	Jääb autoliiklusalale
	11	42	sookask	0,5	16	III	1	12	Jääb autoliiklusalale
	12	48	harilik mänd	2,5	29	II	2,5	55	Jääb autoliiklusalale
	13	49	harilik mänd	2,5	30	II	2,5	57	Jääb autoliiklusalale
	14	50	kuldkask	0,5	50	III	1	37	Jääb autoliiklusalale
	15	51	harilik mänd	2,5	22	III	1	31	Jääb autoliiklusalale
	16	52	kuldkask	0,5	24	III	1	18	Jääb autoliiklusalale
	17	53	sookask	0,5	46	IV	0,3	23	Jääb autoliiklusalale
	18	54	harilik mänd	2,5	22	III	1	31	Jääb autoliiklusalale
	19	55	harilik mänd	2,5	26	III	1	36	Jääb autoliiklusalale
	20	56	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	21	57	sookask	0,5	16	IV	0,3	8	Jääb autoliiklusalale
	22	58	sookask	0,5	17	IV	0,3	9	Jääb autoliiklusalale
	23	59	harilik haab	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	24	60	harilik mänd	2,5	27	III	1	38	Jääb autoliiklusalale
25	61	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale	
26	62	harilik mänd	ei asendata		IV		-	Jääb autoliiklusalale	

27	63	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb autoliiklusalale
28	64	kuldskask	0,5	26	III	1	19	Jääb autoliiklusalale
29	65	harilik mänd	2,5	27	IV	0,3	32	Jääb autoliiklusalale
30	66	harilik mänd	2,5	26	III	1	36	Jääb autoliiklusalale
31	67	sookask	0,5	14	IV	0,3	7	Jääb autoliiklusalale
32	68	harilik toomingas	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
33	69	harilik mänd	2,5	27	III	1	38	Jääb autoliiklusalale
34	70	sookask	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
35	71	sookask	0,5	18	III	1	13	Jääb kergliiklusalale
36	72	aed-õunapuu	ei asendata		IV		-	Jääb autoliiklusalale
37	73	sookask	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
38	74	harilik mänd	2,5	37	II	2,5	70	Jääb autoliiklusalale
39	75	sookask	0,5	18	III	1	13	Jääb planeeritavale hoonestusalale
40	76	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
41	77	harilik mänd	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
42	78	sookask	0,5	16	III	1	12	Jääb planeeritavale hoonestusalale
43	79	harilik mänd	2,5	45	III	1	63	Jääb planeeritavale hoonestusalale
44	80	harilik mänd	2,5	29	III	1	41	Jääb planeeritavale hoonestusalale
45	81	harilik mänd	2,5	23	III	1	32	Jääb planeeritavale hoonestusalale
46	82	harilik mänd	2,5	27	III	1	38	Jääb planeeritavale hoonestusalale
47	83	sookask	ei asendata		III		-	Jääb autoliiklusalale
48	84	sookask	0,5	27	IV	0,3	14	Jääb autoliiklusalale
49	85	sookask	0,5	13	III	1	10	Jääb autoliiklusalale

50	86	sookask	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
51	87	kuldkask	0,5	13	IV	0,3	7	Jääb autoliiklusalale
52	88	sookask	ei asendata		III		-	Jääb kergliiklusalale
53	89	sookask	0,5	13	IV	0,3	7	Jääb planeeritavale hoonestusalale
54	90	sookask	0,5	14	III	1	10	Jääb autoliiklusalale
64	116	sookask	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
65	117	kahevärviline paju	ei asendata		IV		-	Jääb kergliiklusalale
66	118	mustjas paju	ei asendata		IV		-	Jääb kergliiklusalale
67	119	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
68	120	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
69	121	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
70	122	harilik mänd	2,5	43	III	1	60	Jääb planeeritavale hoonestusalale
71	123	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
72	124	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
73	125	kuldkask	0,5	25	II	2,5	31	Jääb planeeritavale hoonestusalale
74	138	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
75	139	harilik mänd	2,5	27	III	1	38	Jääb autoliiklusalale
76	140	harilik mänd	2,5	51	III	1	71	Jääb autoliiklusalale
77	141	harilik mänd	2,5	29	II	2,5	55	Jääb planeeritavale hoonestusalale
78	142	harilik mänd	2,5	24	II	2,5	46	Jääb planeeritavale hoonestusalale
79	143	harilik mänd	2,5	72	III	1	101	Jääb planeeritavale hoonestusalale
80	144	harilik mänd	2,5	333	III	1	466	Jääb planeeritavale hoonestusalale

81	146	harilik mänd	2,5	25	III	1	35	Jääb planeeritavale haljasalale
pos 2 kokku							1888	
83	136	sookask	0,5	41	IV	0,3	21	Jääb kergliiklusalale
85	145	raagremmelgas/ hall lepp/ sookask	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
86	147	harilik mänd	2,5	81	III	1	113	Jääb autoliiklusalale
87	148	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavalt hoonestusalale
88	149	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavalt hoonestusalale
89	150	sookask	0,5	32	IV	0,3	16	Jääb planeeritavale haljasalale
90	151	sookask	0,5	27	IV	0,3	14	Jääb kergliiklusalale
91	152	harilik pihlakas	0,5	35	IV	0,3	18	Jääb kergliiklusalale
92	153	sookask	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
93	154	sookask	0,5	25	IV	0,3	13	Jääb kergliiklusalale
94	155	sookask	0,5	55	IV	0,3	28	Jääb kergliiklusalale
97	159	harilik pihlakas	0,5	38	IV	0,3	19	Jääb kergliiklusalale
99	169	kahevärviline paju	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
100	170	kuldkask	0,5	30	III	1	22	Jääb planeeritavale hoonestusalale
101	171	hall lepp	0,5	75	IV	0,3	38	Jääb planeeritavale hoonestusalale
102	172	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
103	173	kuldkask	0,5	14	III	1	10	Jääb planeeritavale hoonestusalale
104	174	kuldkask	ei asendata		III		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
105	175	kuldkask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale

									hoonestusalale
	106	176	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
pos 3 kokku								312	
4	107	180	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	108	181	kahevärviline paju	ei asendata		IV		-	Jääb autoliiklusalale
	109	184	kuldkask	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	110	187	hall lepp	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	111	188	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	112	189	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	113	190	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	114	191	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb haljas-, hoonestus-, kergliiklus- ja autoliiklusalale
	115	192	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	116	193	mustjas paju	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	117	194	kuldkask	0,5	42	III	1	31	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	118	195	raudremmelgas	1	113	IV	0,3	75	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	119	196	vitspaju	ei asendata		III		-	Jääb autoliiklusalale
	120	269	harilik mänd	2,5	17	III	1	24	Jääb planeeritavale haljasalale
121	270	sookask	0,5	36	IV	0,3	18	Jääb planeeritavale hoonestusalale	
122	271	harilik toomingas	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale	
123	272	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale	

									hoonestusalale
	124	273	kahevärviline paju	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	125	274	tuhkur paju	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	126	275	mustjas paju	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	127	276	harilik toomingas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
pos 4 kokku								148	
5	128	277	kuldkask	0,5	66	III	1	48	Jääb planeeritavale haljasalale
	129	278	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	130	279	kuldkask	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	131	288	raagremmelgas	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	132	289	sanglepp	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale haljasalale
pos 5 kokku								48	
6	133	290	raudremmelgas	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	134	291	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	135	292	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	136	293	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	137	294	sookask	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	138	295	sookask	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
	139	296	sookask	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale

								hoonestusalale
140	302	harilik vaarikas	ei asendata		IV		-	Jääb kergliiklusalale
141	303**	sookask/ hall lepp/ sanglepp	0,5	55	IV		22	Jääb kergliiklusalale
142	304	sookask	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
143	305	hall lepp	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
144	306	kahevärviline paju	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
145	307	sanglepp	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
146	308	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
147	309	sookask	ei asendata		III		-	Jääb planeeritavale haljasalale
148	310	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
149	311	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale haljasalale
150	312	hall lepp	0,5	78	IV	0,3	39	Jääb planeeritavale haljasalale
151	313	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
152	314	sookask	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
153	315	sookask/ hall lepp/ raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
154	316	arukask	1	80	III	1	72	Jääb planeeritavale hoonestusalale
155	317	sookask/ raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale hoonestusalale
156	319	harilik sarapuu	ei asendata		III		-	Jääb kergliiklusalale

	157	320	sookask	0,5	63	IV	0,3	32	Jäab planeeritavale hoonestusalale
	158	321	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jäab planeeritavale hoonestusalale
	159	322	kuldkask	0,5	50	IV	0,3	25	Jäab planeeritavale hoonestusalale
	160	323	sookask	ei asendata		IV		-	Jäab kergliiklusalale
	161	324	sookask	ei asendata		IV		-	Jäab planeeritavale kergliiklusalale
	162	331	sookask	ei asendata		IV		-	Jäab autoliiklusalale
	163	332	sookask	ei asendata		IV		-	Jäab planeeritavale haljasalale
	164	334	sookask	ei asendata		IV		-	Jäab planeeritavale haljasalale
	165	336	harilik tamm	ei asendata		III		-	Jäab kergliiklusalale
pos 6 kokku								190	
7	166	343	sanglepp	ei asendata		IV		-	Jäab planeeritavale hoonestusalale
	167	344	sanglepp	ei asendata		IV		-	Jäab autoliiklusalale
	168	345	kuldkask	0,5	24	IV	0,3	12	Jäab kergliiklusalale
	169	346	kuldkask	ei asendata		III		-	Jäab planeeritavale hoonestusalale
	170	347	sookask	ei asendata		IV		-	Jäab planeeritavale hoonestusalale
	171	348	sookask	ei asendata		III		-	Jäab kergliiklusalale
	172	349	sookask	ei asendata		IV		-	Jäab planeeritavale haljasalale
	173	350	raagremmelgas	0,5	102	IV	0,3	51	Jäab kergliiklusalale
	174	393	sookask	0,5	32	IV	0,3	16	Jäab planeeritavale haljasalale
pos 7 kokku								79	
8	175	384	sanglepp	1	42	IV		24	Jäab kergliiklusalale

	176	390	hall lepp	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	177	391	raagremmelgas/ sookask	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	178	392	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb planeeritavale haljasalale
pos 8 kokku								24	
11	179	94	sookask	0,5	36	III	1	26	Jääb autoliiklusalale
	180	95*	palsampappel	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	181	96*	palsampappel	0,5	150	IV	0,3	75	Jääb autoliiklusalale
	182	97*	palsampappel	0,5	40	IV	0,3	20	Jääb autoliiklusalale
pos 11 kokku								121	
Kokku								2845	

Märkused:

* Rannamõisa tee rekonstrueerimisprojekti raames likvideeritavad puud (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15171).

** Puudegruppide teisendamisel üksikpuudeks on eeldatud, et I-II kõrgusjärgu korralik puu vajab vastavalt EVS 843:2016 tabel 8.18-le keskmiselt 7 m, mis teeb puu kasvualaks $7 \times 7 = 49 \text{ m}^2$.

Planeeringus kavandatud hoonete, teede ja haljasalade rajamiseks tuleb likvideerida 168 objekti. Neist 8 kuuluvad II väärtusklassi, 43 kuuluvad III väärtusklassi, 69 kuuluvad IV väärtusklassi ja 48 kuuluvad V väärtusklassi. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 2845.

Asendusistutuse arvu täpsustatakse konkreetsete kruntide puhul ehitusprojektides. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määruse nr 17 (Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord) lisa 3 toodud tabeli järgi enne kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Tabel 2. Tallinna linna omandisse jäävad krundid

Pos nr	Jrk Nr	Likv. puu nr	puu liik	Liigi kofitsent	rinnasläbimõõt (läbimõõtude summa) (cm)	väärtus-klass	seisukorra koefitsient	haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
9	183	330*	sanglepp/ hall lepp	0,5	118	IV	0,3	59	Jääb autoliiklusalale
	184	333	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb kergliiklusalale
	185	335	sookask	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	186	337	hall lepp	ei asendata		IV		-	Jääb kergliiklusalale
	187	338	saarvaher	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
pos 9 kokku								59	
10	188	177	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	189	178	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	190	179	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
pos 10 kokku								0	
12	191	197	kuldkask	0,5	27	III	1	20	Jääb autoliiklusalale
	192	198	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	193	199	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb kergliiklusalale
	194	200	kuldkask	0,5	13	III	1	10	Jääb kergliiklusalale
	195	201	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	196	202	harilik mänd	ei asendata		III		-	Jääb autoliiklusalale
	197	203	sookask	0,5	13	IV	0,3	7	Jääb planeeritavale haljasalale
	198	204	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	199	208	harilik haab	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	200	261**os	harilik haab	0,5	416	IV	0,3	208	Jääb autoliiklusalale
	201	262	harilik mänd	2,5	36	III	1	50	Jääb kergliiklusalale
	202	263**os	harilik haab	0,5	305	III	1	224	Jääb autoliiklusalale
	203	264	harilik mänd	2,5	74	III	1	104	Jääb autoliiklusalale
	204	265	harilik haab	0,5	34	III	1	25	Jääb kergliiklusalale
205	266	harilik haab	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale	
pos 12 kokku								648	

13	206	183	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	207	287	kahevärviline paju	ei asendata		IV		-	Jääb kergliiklusalale
	208	318**os	sanglepp	1	73	III	1	65	Jääb kergliiklusalale
	209	325	sanglepp	1	53	III	1	48	Jääb kergliiklusalale
pos 13 kokku								113	
16	210	300	harilik toomingas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	211	301	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalal
pos 16 kokku								0	
17	212	4	kuldkask	0,5	24	III	1	18	Jääb planeeritavale haljasalale
	213	5*	harilik kuusk	2	385	IV	0,3	385	Jääb autoliiklusalale
	214	9	sookask	0,5	49	III	1	36	Jääb kergliiklusalale
	215	10	harilik haab	0,5	28	IV	0,3	14	Jääb kergliiklusalale
	216	12	harilik kuusk	2	43	IV	0,3	43	Jääb planeeritavale haljasalale
	217	13	harilik haab	0,5	38	IV	0,3	19	Jääb planeeritavale haljasalale
	218	15	sookask	0,5	38	IV	0,3	19	Jääb planeeritavale haljasalale
	219	16	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb planeeritavale haljasalale
	220	18	kahevärviline paju	ei asendata		IV		-	Jääb kergliiklusalale
	221	20	sookask	0,5	18	III	1	13	Jääb kergliiklusalale
	222	21	sookask	0,5	21	III	1	15	Jääb kergliiklusalale
	223	22*	harilik haab	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	224	31	hall lepp	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale
	225	43*	läänepärn	2	17	III	1	21	Jääb kergliiklusalale
226	44*	harilik kuusk	ei asendata		V		-	Jääb kergliiklusalale	
227	45*	harilik kuusk	2	99	IV	0,3	99	Jääb kergliiklusalale	
228	46*	harilik kuusk	2	104	IV	0,3	104	Jääb autoliiklusalale	

	229	47*	läänepärn	ei asendata		IV		-	Jääb autoliiklusalale
	230	91*	sookask	ei asendata		IV		-	Jääb autoliiklusalale
	231	92*	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	232	93*	palsampappel/ suurelehine pärn/ harilik pihlakas/ harilik toomingas/ Douglasi viirpuu	ei asendata		IV		-	Jääb autoliiklusalale
	233	98*	palsampappel	0,5	121	IV	0,3	61	Jääb autoliiklusalale
pos 17 kokku								847	
18	234	100os	palsampappel	0,5	75	IV	0,3	38	Jääb kergliiklusalale
	235	101	palsampappel	0,5	408	IV	0,3	204	Jääb kergliiklusalale
	236	102	raagremmelgas	ei asendata		V			
	237	103	palsampappel	ei asendata		V			
	238	106os	sookask/ aurkask	0,5	63	III	1	31	Jääb kergliiklusalale
	239	107	sookask	ei asendata		V			
	240	108os	harilik mänd	2,5	45	II	2,5	86	Jääb kergliiklusalale
	241	109	harilik haab	ei asendata		V			
	242	110	harilik haab	ei asendata		V			
	243	111os	harilik mänd/ harilik kuusk	2,5	43	II	2,5	82	Jääb kergliiklusalale
	244	112os	harilik mänd	2,5	130	II	2,5	248	Jääb kergliiklusalale
	245	113	hall lepp/ harilik pihlakas	ei asendata		V			
	246	126	sookask	0,5	25	IV	0,3	13	Jääb kergliiklusalale
	247	137**	harilik mänd	2,5	108	II	2,5	205	Jääb kergliiklusalale
	248	156	harilik mänd	2,5	29	IV	0,3	34	Jääb kergliiklusalale
	249	157	harilik pihlakas	0,5	20	III	1	15	Jääb kergliiklusalale
	250	158	sookask	0,5	38	IV	0,3	19	Jääb kergliiklusalale
	251	160	harilik haab	ei asendata		V			
	252	164	harilik haab	2,5	44	III	1	62	Jääb kergliiklusalale
Pos 18 kokku								1037	

Rannamõisa tee T3	234	6	läänepärn	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	235	7	läänepärn	2	50	IV	0,3	50	Jääb autoliiklusalale
	236	8	harilik haab	0,5	49	IV	0,3	25	Jääb autoliiklusalale
	237	11	sookask	0,5	32	III	1	23	Jääb planeeritava haljasalale
	238	14	raagremmelgas	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	239	23*	läänepärn	2	42	III	1	52	Jääb autoliiklusalale
	240	24*	harilik pärn	ei asendata		V		-	Jääb autoliiklusalale
	241	25*	sanglepp	1	44	II	2,5	62	Jääb autoliiklusalale
	242	26*	läänepärn	2	42	IV	0,3	42	Jääb autoliiklusalale
	Rannamõisa tee T3 kokku								254
Kokku								2958	

Märkused:

* Rannamõisa tee konstrueerimisprojekti raames likvideeritavad puud (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15171).

** Puudegruppide teisendamisel üksikpuudeks on eeldatud, et I-II kõrgusjärgu korralik puu vajab vastavalt EVS 843:2016 tabel 8.18-le keskmiselt 7m, mis teeb puu kasvualaks $7 \times 7 = 49 \text{ m}^2$.

Pos 9, pos 10, pos 12, pos 13, pos 14, pos 16, pos 17, pos 18 ja Rannamõisa tee T3 asendusistutus rakendatakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 §13 lõik 2 (Asendusistutuse kohustust ei rakendata ehitiste ehitamisel, mis antakse linna omandisse või kasutusse. Nimetatud juhtudel korraldab puude istutamise Tallinna Keskkonnaamet). Selle alusel on asendusistutuseks ette nähtud kokku 2958 ühikut, mida ei pea aga vastavalt antud määrusele asendama.

Planeeringus kavandatud teede ja haljasalade rajamiseks tuleb likvideerida 79 objekti. Neist 5 kuulub II väärtusklassi, 19 kuuluvad III väärtusklassi, 27 kuuluvad IV väärtusklassi ja 28 kuuluvad V väärtusklassi.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustamisel järgnevates projekteerimisstaadiumites muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

4.3.3 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Enne uute hoonete kasutusloa saamist on hoonete omanikud kohustatud sõlmima olmejäätmete äraveo lepingu.

Jäätmete kogumine viiakse läbi krundi piires. Sorteeritud jäätmete kogumispaigad on kavandatud hoone väliselt v.a Rannamõisa tee äärsetel ärihoonetel, võimaldamaks prügiautole parema juurdepääsu ja tagades lühimat teed konteinerite veeretamist prügiruumi ukse kaudu prügiauto juurde. Asukohad on tähistatud põhijoonisel.

Avalikult kasutatavate tänavamaa kruntidele pos 9 ja pos 10 on kavandatud avalikult kasutatavad pakendipunktid. Detailplaneeringus on arvestatud punkti kohta kuni 4 mahutiga. Mahutite maksimaalse suurusega 5 m³. Täpne lahendus antakse koostöös Tallinna Keskkonnaametiga ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti on lubatud täpsustada jäätmeoidla asukohta, arvestades prügiauto juurdepääsu tagamisega. Lisaks lahendada elamu- ja ärihoonetel eraldi jäätmete kogumine.
- Kruntide pos 9 ja pos 10 ehitusprojekti koostamise staadiumis anda koostöös Tallinna Keskkonnaametiga lõplik pakendipunktide kogumise lahendus.
- Jäätmete kogumispaikade projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.

4.3.4 Soojusvarustus põhimõtted

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” ei jää planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Kuna planeeritud ala lähenduses puudub kaugküttevõrk ning võrgu rajamine ei ole majanduslikult otstarbekas on soojavarustus lahendatakse lokaalselt gaasikütte baasil.

Hoonete rajamisel on soovitatav järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojusvajadust ja energiatarbimist.

4.3.5 Müra

OÜ Hendrikson & Ko poolt koostati septembris 2017.a planeeritud alaga külgnivate tänavate mürauring (vt lisa nr 7).

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala põhjaosa (Rannamõisa tee poolne ala) juhtotstarve segahoonestusala ja planeeritud ala lõunaosa (Harku järve poolne ala) juhtotstarve korterelamute ala. Sellest tulenevalt on Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus

leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt tegemist nii II kategooria kui ka III kategooria maa-alaga.

Mürauuring on lisatud detailplaneeringu lisa nr 7 alla.

Mürauuringu kohaselt kujuneb planeeritud alal järgnev müraolukord (2037. a liikluskoormuste alusel):

- Kõrgeim mürataseme esineb Rannamõisa tee äärde kavandatavate ärihoonete (pos 1 ja pos 2) teepoolsele fassaadil: päeval ajal küündib liiklusest tingitud mürataseme (Ld väärtus erinevatel korrustel) vahemikku 67...68 dB, öisel ajal jääb hinnatud mürataseme (Ln) vahemikku 58...60 dB. Kõrgeima müratasemega ärihoonete teepoolse fassaadi mürataseme vastab III kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele. Hooned on sobilikud äripindade rajamiseks;
- Kavandatud äri- ja/või eluhoone krundi puhul (pos 3) jääb päeval ajal hoone teepoolsete külgede mürataseme (Ld) vahemikku 58...62 dB, öisel ajal jääb hinnatud mürataseme (Ln) vahemikku 50 ...54 dB. Äri- ja/või eluhoone teepoolse fassaadi mürataseme vastab III kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele. Seega on hoone sobilik segafunktsiooniga pindade (äri- ja eluruumid) rajamiseks;
- Kavandatud eluhoonete puhul (pos 4...8) on mürarikka fassaadi mürataseme madalam: päeval ajal jääb eluhoonete teepoolsete fassaadide mürataseme (Ld) vahemikku 50...59 dB, öisel ajal jääb hinnatud mürataseme teepoolsetel fassaadidel (Ln) vahemikku 42...51 dB. Hoonete hoovipoolsele küljel on mürataseme valdavalt 15...20 dB madalam. Eluhoonete teepoolse fassaadi mürataseme vastab II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele. Seega on hooned sobilikud elamispindade rajamiseks;
- Eluhoonete vahelistel õuealadel jääb müra hinnatud tase päeval ajal madalamaks kui 55 dB, seega on alal tagatud head tingimused välisõhus viibimiseks ning alale on võimalik rajada headele tingimustele vastavad puhkekohad või mänguväljakud. Elamumaade õuealadele kavandatud mänguväljakute mürataseme vastab liikluse müra sihtväärtuse nõuetele;
- Äri- ja/või eluhoone esisel õuealal (pos 3, III kategooria) jääb müra hinnatud tase päeval ajal madalamaks kui 60 dB, seega on alal samuti tagatud head tingimused välisõhus viibimiseks ning alale on võimalik rajada nõuetele vastav puhkenurk või mänguväljak.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõudeid ning rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 !Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.
- Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. Eraldi nõuded esitatakse äri- ja elamispindadele.

Eluruumide rajamine:

- elu ja magamisruumid korteris Ld 61-65 dB mürataseme (pos 3) on standardi kohane välispiirde ühisiisolatsiooni nõue ($R'_{tr, s, w} + C_{tr}$) minimaalselt 40 dB;
- elu ja magamisruumid korteris Ld 56-60 dB mürataseme (pos 4...8) on standardi kohane välispiirde ühisiisolatsiooni nõue ($R'_{tr, s, w} + C_{tr}$) 35 dB;

Äripindade rajamine:

- bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel Ld 66-70 dB müratsooni on välispiirde ühisolatsiooni nõue $R'_{tr, s, w} + C_{tr}$ minimaalselt 35 dB;
- bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel Ld 61-65 dB müratsooni on välispiirde ühisolatsiooni nõue $R'_{tr, s, w} + C_{tr}$ 30 dB.
- Tiheda liiklusega ning vastavalt ka kõrgema mürafooniga tänavate poolsed küljed on üldjuhul soovitatav maksimaalses mahus jätta äripindadele ning korterite rajamisel üldkasutatavatele ning müra suhtes vähem tundlikele pindadele (trepikojad, koridorid, korterite puhul ka köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid paigutada hoone e hoovipoolsele küljele. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

4.3.6 Radoon

Planeeritud ala radooniuring viidi läbi augustis 2011. a Radoonitõrjekeskuse (Osühing Tulelaev) poolt.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 „Radooniohtu hoone projekteerimine“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Uuringu kohaselt paikneb Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala normaalse R_n-riski alal, mille piires jääb R_n sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse (<50 kBq/m³).

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Radooniuringu terviktekst on lisatud detailplaneeringu lisa nr 8 alla.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Detailplaneeringus on ette nähtud normatiivsete hoonetevaheliste tuletõrjekujade tagamine (naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit) või meetmete rakendamine tule leviku tõkestamiseks (tulekindlad konstruktsioonid, tulemüürid vms).

Päästemeeskonnale on tagatud ja näha ehitusprojekti päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (minimaalselt 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsuteed kandevõimega 25 tonni).

Planeeritud hoone ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned projekteerida TP-1 tulepüsivusklassile vastavana. Madalama tulepüsivusklassiga hooneid võib projekteerida juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui konstruktiivne lahendus ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Maa-aluse parkla projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 812-4:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“.
- Tuletõrjeveresi lahendatakse hüdrantidega ning täiendava mahuti vajadus ja asukoht täpsustada ehitusprojekti vastavalt tegelikult väljaehitatavale ehitusmahule ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus“ osa 6 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele kinnistute ehitusala piires.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul.

Tuletõrjeveresi lahendatakse hüdrantidega ning täiendava mahuti vajadus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt tegelikult väljaehitatavale ehitusmahule ja EVS 812-6:2012 osa 6 nõuetele kinnistute ehitusala piires.

Planeeritud ala (ärihooned) ehitisesisese tuletõrjevereevajadus (vooliku süsteem) on 1,7 l/s. Sprinkler 15 l/s.

4.5 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Planeeritud maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Detailplaneeringuga luuakse alale elava kasutusega ala, mis saavutatakse ühildades elamugruppe äriks loodud aladega ning luuakse haljasalad ja jalgradade võrgustikud, mis kutsuvad ala laste mängupaigana kasutama. Jalgteede võrgustik rajatakse enamuses lihtne ning autode ja jalakäijate teed on ühendatud omavahel. Hoonete sissepääsud on vahetult ühendatud peamiste jalgradadega.
- Planeeritud elamurajoon integreeritakse linna terviksüsteemi ja uute elamute ehitamisel arvestatakse linliku ehitustihedusega, mis loob naabruskonna tunde.
- Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teedevõrgustik.

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ning piirangute tabelis kirjeldatud.

Lepingud sikkliku kasutusõiguse või servituudi seadmiseks saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on AKTSIASELTSI TALLINNA VESI 01.03.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr PR/1608474-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 812-8:2011 Ehitise tuleohutus. Osa 8. Kõrghoonete tuleohutus
- Eesti standard EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 Tee projekteerimise normid“.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste töödega:

- K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15171 „Haabersti ristmik“
- Linnaruumi OÜ töö nr R40 DP „Riigimaa 48 kinnistu detailplaneering“.

5.1.1 Veevarustus

Planeeritud veevarustus

Planeeritud alal veevarustuse tagamiseks ringistatakse Pikaliiva tee ühisveetorustik läbi Pikaliiva ala Ø 200 mm veetorustikuga Õismäe tee Ø 200 mm ühisveetorustikuga (projekteeritav Osauhingu Merindorf poolt, töö nr 013043) ning ühendatakse omavahel Keskküla tn olemasolev Ø110 mm ja Pikaliiva tn planeeritud Ø200 mm veetorustikud. Samas on ette nähtud ringistada Rannamõisa tee Ø225 mm veetorustik ja Keskküla tn Ø110 mm veetorustik läbi planeeritud ala. Planeeritud tänavale on ette nähtud Ø 160 mm veetorustik.

Krundile pos 1 on ette nähtud dubleeritud Ø 110 mm veeühendus Ø 225 mm Rannamõisa tee ühisveetorustikust (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15171).

Krundile pos 2 on ette nähtud dubleeritud Ø 110 mm veeühendus Ø 160 mm kinnistut läbivast (ringistatavast) ühisveetorustikust.

Kruntide pos 3, 4, 5 veevarustus tagatakse planeeritavast Ø 160 mm ühisveetorustikust. Ülejäänud krundid varustatakse veega Ø 200 mm Pikaliiva tänava ühisveetorustikust. Ärihoonele (pos 3) on ette nähtud dubleeritud Ø 110 mm veeühendus ning korterelamutele (pos 4, 5, 6,7,8) Ø 75 mm.

Veevarustuse liitumispunktid paiknevad 1 m kinnistu piirist väljaspool (v.a krunt pos 2, kus liitumispunkt paikneb kinnistu sees.).

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk kokku on:

Majandus-joogivesi	156 m ³ /d
Ehitisesisese tuletõrjevesi (ärihooned)	
Vooliku süsteem	1,7 l/s
Sprinkler	15 l/s

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 30 l/s kolme tunni jooksul.

Tuletõrjevesi lahendatakse hüdrantidega ning täiendava mahuti vajadus ja asukoht täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt tegelikult väljaehitatavale ehitusmahule ja EVS 812 osa 6 nõuetele kinnistute ehitusala piires.

Planeeringu realiseerimiseks tuleb väljapoole planeeringuala jäävad veevarustuse torustikud ringistada vastavalt veevarustuse ja kanalisatsiooni skeemil (joonis VK-1) kajastatule.

5.1.2 Kanalisatsioon

Olemasoleva olukorra kirjeldus

Piirkonnas puudub kanalisatsioonisüsteem. Planeeritud alale on ette nähtud lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem.

Vastavalt piirkonna skeemile planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Harku survetorustikud. Osauhingu Merindorf tööprojekti (töö 013043) on ette nähtud Pikaliiva reovee peapumpla (piirkonna pumpla) rajamine ning ühendamine Harku survetorustikega.

Planeeritud alale on ette nähtud reovee kanalisatsiooni pumpla 20 m kujaga.

Reovesi kogutakse kokku planeeritavate isevoolsete Ø 160 mm torustikega ning pumbatakse planeeritavasse Ø 160 mm Pikaliiva tänava reovee kanalisatsiooni torustikku ja isevoolselt juhitakse Osauhingu Merindorf poolt planeeritud torustikku.

Planeeritud kanalisatsiooni survetoru läbimõõt (Ø 160 mm) ning planeeritud ala pumpla asukoht vajadusel korrigeeritakse ehitusprojekti töömahus.

Kruntide pos 1 ja 2 reovee kanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev Rannamõisa tee Ø500 mm reovee torustik. Kruntide reoveed on võimalik juhtida eelvoolu ülepumpamisega (lahendus ja pumpla asukoht täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis). Reovee kanalisatsiooni liitumispunktid paiknevad 1 m kinnistu piirist väljaspool Rannamõisa teel (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15171).

Igale krundile on ette nähtud Ø 160mm reovee kanalisatsiooniühendus ja reovee kanalisatsiooni liitumispunkt (LPK1), mis paikneb 1 m kinnistu piirist väljaspool.

Planeeritud ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni arvutusaravool kokku on $Q=156 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeringu realiseerimiseks tuleb reovee kanalisatsioonitorustikud välja ehitada toimivate eelvooludeni vastavalt detailplaneeringus kajastatud mahule (vt joonised VK-1, GE-5-1 ja GE-5-2).

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Planeeritud ala sademevee kanalisatsiooni eelvooludeks on Harku järv ning Rannamõisa tee Ø1400 mm kollektor.

Kruntidele Pos 1 ja 2 on kavandatud kaks varianti sademevee ärajuhtimist.

Varinat1:

Kruntide pos 1 ja 2 sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Rannamõisa tee Ø1400 mm kollektor. Kruntidele on ette nähtud ühine sademevee kanalisatsiooni liitumispunkt, mis paikneb 1 m kinnistu piirist väljapool Rannamõisa teel. Kruntide sademeveed juhitakse eelvoolusse läbi projekteeritava Ø315 mm Rannamõisa tee sademevee torustiku (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15171)

Variant 2:

Kruntide pos 1 ja 2 sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Harku järv.
Kruntide pos 1, 2, 3 ühine liitumispunkt paikneb tänavamaa-alal, krundi pos 3 ees.
Ülejäänutele kruntidele sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Harku järv ja olemasolevate kraavide süsteem.

Kruntide pos 3 ja 4 liitumispunktid paiknevad tänavamaa-alal, ülejäänutel moodustavatel kruntidel liitumispunktid paiknevad krundi sees, kasutatakse krundisisesed kraavid.

Olemasolevad sademevee eesvoolukraavid tuleb süvendada, korrastada, puhastada võsast eelvooluni. Tehnovõrkude koondplaani ja veevarustuse ja kanalisatsiooni skeemil on antud orient. kraavi põhja kõrgused ning lang. Täpne lahendus tehakse tööprojektiga.
Kraavi hoolduseks on ette nähtud servituudiala 1,0 m ühele poole ning 4 m teisele poole kraavi kaldest.

Pikaliiva tee kraavid suletakse, mille asemele on ette nähtud piki Pikaliiva teed sademevee trass (planeeritud ala piires). Täpne lahendus antakse Pikaliiva tee ehitusprojektiga.

Kruntidel puhastamist vajav sademevesi puhastatakse kinnistu piires lokaalsetes sademevee puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.

Planeeritud ala sademevee kanalisatsiooni arvutusäravool on 230 l/s.

Vastavalt TALLINNA VESI ASile nõuetele krundi sademeveed tuleb juhtida ühiskanalisatsiooni läbi ühtlusmahuti ülevoolu (max 10 l/s).

Krundi sademeveekoormuste vähendamiseks ühtlusmahuti asemel on võimalik kasutada suurema läbimõõduga sademevee torusid (arvesse võta vihmased 20-minutilise kestusega ning max lubatud äravool 10 l/s).

Ehitusprojektis täpsustatakse kinnistu sisene ja väline sademevee lahendus (h sademeveekoormuste vähendamise meetmed.

Planeeringu realiseerimiseks tuleb sademeveekanaliseerimise rajatised ehitada välja toimivate eelvooludeni või suublani vastavalt detailplaneeringus kajastatud mahule (vt joonised VK-1, GE-5-1 ja GE-5-2).

5.1.3 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.

Veevarustus

PE plasttoru Ø200 mm PN10	1197 m
PE plasttoru Ø160 mm PN10	1062 m
PE plasttoru Ø110 mm PN10	185 m
PE plasttoru Ø75 mm PN10	58 m

Reovee kanalisatsioon

PVC reovee kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8	296 m
PVC reovee kanalisatsioonitorud Ø160 mm SN8	1122 m
PE reovee kanalisatsiooni survetoru Ø160 mm PN10	770 m

Sademevee kanalisatsioon

PP sademevee kanalisatsioonitorud Ø200 mm SN8	74m
PP sademevee kanalisatsioonitorud Ø315 mm SN8	346 m
Sademevee kanalisatsiooni torustik Ø315 mm Rannamõisa teel	627 m

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Kruntide elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 09.03.2016.a väljastatud tehnilised tingimused nr 238307.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava trafoalajaama nr 1 baasil Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava trafoalajaama nr 2 baasil Pa/Ia (kW/A)	Arvutuslik elektrikoormus planeeritava trafoalajaama nr 3 baasil Pa/Ia (kW/A)	Planeeritav liitumine
1	2	3	4	5	6
1	Ärihoone	500 / 800	-	-	Alajaama mp seadmes
2	Ärihoone	970 / 1500	-	-	Alajaama mp seadmes
3	Ärihoone	-	930 / 1400	-	Alajaama mp seadmes
4	Korterelamu	-	300 / 2x (3x315)	-	Liitumiskilp
5	Korterelamu	-	-	180 / 2 x (3x160)	Liitumiskilp

6	Korterelamu	-	-	300 / 2x (3x250)	Liitumiskilp
7	Korterelamu	-	-	300 / 2x (3x250)	Liitumiskilp
8	Korterelamu	-	-	300 / 2x(3x250)	Liitumiskilp
-	Tänavavalgustus	-	30 / 50	-	Liitumiskilp
-	Tänavavalgustus	-	-	30 / 50	Liitumiskilp
-	Pumpla	-	-	2x20 / 2x (3x100)	Liitumiskilp
Arvutuslik elektrikoormus alajaamade kaupa (koos eriaegsusteguriga)		1400 / 2000	1100 / 1700	1000 / 1700	

Kavandatud kruntide 0.4 kV elektrivarustus on ette nähtud kolme planeeritava trafoalajaama (3 tk HEKA-2, 10/0.4 kV trafod kuni 2x1000 kVA) baasil.

Planeeritud alajaamade toide on ette nähtud sisselõikega jaotusalajaamast nr 542 väljuvatelt, planeeringu ala mööda kulgevatelt, 10 kV kaabelliinidelt nr 17304 ja nr 17305 kahe kiire süsteemis. Jaotusalajaamast nr 542 kuni uute planeeritavate alajaamadeni on ette nähtud keskpinge kaablid nr 17304 ja nr 17305 asendada suurema ristlõikega kaablitega (3x240 mm²).

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Planeeritud hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööjooniste mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööjooniste koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritud alale jäävate oelmasolevate teede äärde on ette nähtud uued tänavavalgustuse koridorid. Tänavavalgustus on lahendatud uute planeeritud tänavavalgustuse juhtimiskilpide baasil.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest, Tallinna linna teevalgustusnormidest ja teistest normatiivdokumentidest.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-välisvalgustid. Mastid paigaldatakse võimalikult ühtlase sammuga, arvestades ligipääsudega kruntidele.

Rannamõisa tee laiendusele alla jääva tänavavalgustuse võrgud on ette nähtud ümber ehitada vastavalt K-Projekt Aktsiaseltsi tööle nr 15171 „Haabersti ristmik“.

Planeeritud lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse tööjoonistega. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.4 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS i poolt 15.02.2016.a väljastatud tehnilised tingimused nr 25982019.

Planeeritud lahenduses on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale moodustatud krundile.

Planeeritud ala sidekanalisatsioon on ette nähtud ühendada Rannamõisa tee äärde varem projekteeritud sidekanalisatsiooniga (K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15171 „Haabersti ristmik“)

Elisa Eesti AS fiiberoptilise sidekaabli ümberpaigutamine Rannamõisa tee sõidutee laienduse osas projekteeritava sidekanalisatsiooni on lahendatud K-Projekt Aktsiaselts töö nr 15171 „Haabersti ristmik“ mahus.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m. Konkreetse objekti sidevarustuse tööjooniste koostamine toimub võrguvaldajatel taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.5 SOOJUSVARUSTUS

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27.05.2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus” ei jää planeeritud ala kaugküttepiirkonda.

Kruntide soojusvarustuse lahenduse aluseks on Energate OÜ poolt 05.07.2011.a väljastatud tehnilised tingimused nr T-179.

Planeeritud ala, Rannamõisa tee 1, on ette nähtud liita maagaasivõrguga. Gaasivõrk on ette nähtud planeeritud hoonete soojusvarustuseks. Ühendus olemasoleva gaasivõrguga on planeeritud teha Rannamõisa teel paikneva gaasitorustikuga.

Rannamõisa teel paikneb AS-le Eesti Gaasi kuuluv B-kategooria gaasitorustik. K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 15171 tööprojekti mahus on ette nähtud ümbertõsta B-kategooria gaasitorustik sõidutee alalt haljasalale. Ümbertõstetavast torustikust on projekteeritud uus väljavõte planeeritud alale. B-kategooria gaasitorustik (MOP=4,0 bar), mis hakkab kuuluma AS-le Eesti Gaas, on ette nähtud ehitada kuni planeeritud ala piirini. Planeeritud ala piiri lähedal on ette nähtud paigaldada gaasirõhu reguleerimiskapp koos gaasiarvestiga (GRK+GMS). GRK-s on ette nähtud alandada gaasirõhk kuni 0,1 baarini ning mõõdistada gaasikulu. Peale GRK-t jätkub A-kategooria gaasitorustik (MOP=0,1 bar) kuni tarbijateni, mis hakkab kuuluma Energate OÜ-le.

NB! GRK koos B-kategooria gaasitorustikuga kuulub AS-le Eesti Gaas, mille peale on ette nähtud sõlmida servituut AS Eesti Gaas kasuks.

A-kategooria gaasi jaoturustik (Energete OÜ, MOP=0,1 baar) on planeeritud maa-alusena. Gaasitorustik paigaldada läbi kinnistute enamus osas sõidu tee alale. Gaasitorustikule on ette nähtud sõlmida servituut Energate OÜ kasuks.

Tarbijate liitumispunktid on planeeritud kinnisetute territooriumil. Liitumispunktides on ette nähtud paigaldada maakraanid. Peale maakraane jätkuvad tarbijate tarnetorustikud kuni katlamajadeni. Igal kinnistul on ette nähtud ehitada oma ette gaasikatlamaja.

Kruntide summaarne soojavajaduse tabel:

Pos	Orient. Soojavajadus (kW)
1	650
2	1600
3	1500
4	880
5	510
6	880
7	880
8	880

5.6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrgu valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid kõigi võrgu valdajatega.

Muud:

- Tehnovõrkude ehitusprojektile lisada planeeringuala liig- ja sademevee käitlemise vee erikasutusloa materjalid.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Keskkonnaametiga.
- Vt ka nõudeid peatükis 4.1.7.

Veevarustus ning reovee- ja sademeveekanaliseerimine:

- Planeeringuala veega varustamiseks ning reovee ning sademevee kanaliseerimiseks on vajalik eelnevalt rajada torustikud veevarustuse ja kanalisatsiooni skeemil toodud mahus.
- Planeeritavatele kinnistutele seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires.
- Torustike läbimõõdud ning täpne lahendus täpsustada järgnevates projekteerimisstaadiumite käigus.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda AKTSIASELTSILT TALLINNA VESI tehnilised tingimused.

Sidevarustus:

- Ehitustegevuse teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada võrguvaldajale tööjoonised.

Gaasivarustus:

- Mahasõitude, kergliiklusteede ja B-kategooria gaasitorustike koos GRP-ga projekteerimiseks taotleda AS EG Võrguteenuselt tehnilised tingimused.
- Liitumispunkt gaasijaotusvõrguga on gaasimõõte- ja reguleerkapi väljundi maakraan

Elektrivarustus:

- Elektrivõrgu ümberehitamiseks tuleb esitada kirjalik taotlus ning ümberehitus toimub tellija kulul.
- Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistaotlus. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia AS Klienditeeninduse poole.
- Alajaamade tööjooniste koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ ettevõttestandardist ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeritud alal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu rakendamise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine;
- detailplaneeringus toodud servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamine sh teede- tehnovõrkude lepingust (haldusleping nr TKA259, vt menetlusdokumendid) tulenevate kokkulepete realiseerimine;
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

Planeeringulahenduse kohaselt on eraomandis olevatest kinnistutest ette nähtud moodustada kuus avalikult kasutatavat transpordimaa krunti (pos 9, pos 10, pos 13, pos 14, pos 17, pos 18) ja üks ülkasutatava maa krunt (pos 16), mis antakse tasuta linnale. Kruntide avalikuks kasutamiseks määramiseks ning tasuta linnale võõrandamiseks on 15.05.2017 andnud huvitatud isiku esindaja Peeter Kütt nõusoleku (vt kooskõlastuste ja koostöö tabel jrk nr 16).

Transpordimaa kruntide pos 9, pos 10, pos 13, pos 14, pos 17, pos 18 tulevane valitseja on Tallinna Kommunaalamet ja ülkasutatava maa krundi pos 16 tulevane valitseja on Haabersti Linnosa Valitsus. Nimetatud on kruntide linnale võõrandamisega nõustunud (vt kooskõlastuste ja koostöö tabel jrk nr 3, 18, 19). Tallinna Kommunaalamet on sõlminud huvitatud isikuga halduslepingu nr TKA259 (vt menetlusdokumendid) kruntidele planeeritud tänavarajatiste ning planeeritud avalikult kasutatavate sõidu- ja kergliiklusteede välja ehitamiseks.

Kruntide linnale omandamiseks sõlmitakse linna ja huvitatud isiku vahel võlaõiguslik kokkulepe enne detailplaneeringu kehtestamist. Kruntidele valmis ehitatud teed annab arendaja Tallinna linna esindajale (Tallinna Kommunaalametile) üle halduslepingus kokku lepitud tähtajal.

Riigi omandis olevast Keskküla tn 1 kinnistust on ette nähtud moodustada avalikult kasutatav transpordimaa krunt pos 12. Tulenevalt Maa-ameti 20.03.2017 antud seisukohast (vt kooskõlastuste ja koostöö tabel jrk nr 20) on Tallinna linnal võimalik taotleda pärast detailplaneeringu kehtestamist riigimaast planeeritud avaliku kasutusega teemaa krunt pos 12 munitsipaalomandisse (riigivaraseaduse alusel).

V RANNAMÕISA TEE 1A KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Haabersti Linnaosa halduskogu	30.08.2011 nr 4	Otsustati: Hääletamisel (9 poolt, vastu ei ole, 1 erapooletu) kooskõlastada Rannamõisa tee 1A kinnistu ja lähiala detailplaneering (K-Projekt AS töö nr 05096) Allkiri /Lembit Kolk/ halduskogu esimees	Kiri TLPA arhiiv	
2	Haabersti Linnaosa Valitsus	01.09.2011 nr 1-11/1060	Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitatud kujul. Allkiri /Juhan Hindov/ linnaosa vanema kohusetäitja	Kiri TLPA arhiiv	
3	Haabersti Linnaosa Valitsus	11.01.2012 nr 1-11/28	Haabersti Linnaosa Valitsus kooskõlastab Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringus ette nähtud ja linnaosa üldplaneeringus kavandatud üldkasutatava maa (roheala nr 210) kasutamise puhkeotstarbelise alana ning selle tasuta võõrandamise Tallinna linnale. Allkiri /Marek Jürgenson/ linnaosa vanem	Kiri TLPA arhiiv	Kirjas märgitud roheala nr 210 on üldplaneeringu kahestamise järgselt nr 24.
4	AS Gaasivõrgud	03.08.2016 Nr 999	1 Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud. 2 Liitumispunkt gaasijaotusvõrguga on gaasimõõte- ja reguleerkapi väljundi maakraan. Allkirjastatud digitaalselt /Aleksander Müristaja/	Kiri Seletuskirja väljavõte Joonis DP-5-1 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimused lisatud seletuskirja p 5.6 ja täidetakse järgmises projekteerimise staadiumis.

5	Elektrilevi OÜ	05.08.2016 Nr 540	Tööprojekti projekteerimiseks taotleda täiendavalt Tallinna tänavavalgustuse tehnilised tingimused Tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ välisvalgustusega Allkirjastatud digitaalselt /Jelena Armas/ peaspetsialist	Kiri Seletuskirja väljavõte Joonis DP-5-1 Joonis DP-5-2 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimused lisatud seletuskirja p 5.6 ja täidetakse järgmises projekteerimise staadiumis.
6	Energate OÜ	05.08.2016	Kooskõlastatud Allkirjastatud digitaalselt /Enn Valma/ arendusjuht	Joonis DP-5-1 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
7	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	11.08.2016	KOOSKÕLASTATUD Allkiri /Sergei Orehhov/	Joonis DP-6 TLPA arhiiv	
8	Telia Eesti AS	17.08.2016 Nr 27002097	Telia Eesti AS (edaspidi „Telia“) seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast Tööde teostamisel planeeritud piirkonnas vaja täiendavalt esitada tööjoonised Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused Allkirjastatud digitaalselt /Marina Prigask/	Kooskõlastusleht Seletuskirja väljavõte Joonis DP-5-1 Joonis DP-5-2 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Tingimused lisatud seletuskirja p 5.6 ja täidetakse järgmises projekteerimise staadiumis.
9	Tallinna Linnavaaramet	05.09.2016 Nr 4.3-1/4369-2	Esitame planeeringulahenduse kohta järgmised märkused ja ettepanekud: 1. Hiljemalt enne planeeringu vastuvõtmist palume lisada planeeringu materjalidele ning edastada Tallinna Linnavaarametile Rannamõisa tee 1a kinnisasja omaniku kirjalik seisukoht planeeritud kruntide pos 9,	Kiri (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	Märkused ja ettepanekud on täidetud järgmiselt: 1. Vt jrk nr 16. 2. Seisukoht on võetud Planeerimisameti poolt TPRi vahendusel, vt jrk nr

		<p>pos 10, pos 13, pos 14 ja pos 16 linnale tasuta võõrandamise tingimuste kohta.</p> <p>2. Samuti palume lisada planeeringu materjalidele avalikuks kasutamiseks määratavate transpordimaa kruntide tulevase valitseja (Tallinna Kommunaalameti Registriosakond) tingimused planeeringus moodustatud transpordimaade linnale võõrandamise kohta.</p> <p>3. Peame otstarbekaks Rannamõisa tee 1a kinnistust moodustatud transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos 9, pos 10, pos 13 ja pos 14 ning üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi pos 16 võõrandamise lepingud sõlmida Rannamõisa tee 1a kinnisasja omanikuga pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ning enne detailplaneeringu kehtestamist. Palume Tallinna Linnaplaneerimise Ametil näha ette vastavasisuline ülesanne Tallinna Linnavaraametile detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses.</p> <p>4. Riigimaa 39 kinnisasjast moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krundi taotleb Tallinna Linnavaraamet munitsipaalomandisse pärast detailplaneeringu kehtestamist.</p> <p>5. Informeerime, et Rannamõisa tee laiendamiseks vajaliku maa (krundi pos 17) kasutamiseks ja maa hilisemaks omandamiseks on Tallinna linn 25.07.2016</p>		<p>19.</p> <p>3. Täidetakse detailplaneeringu vastuvõtmise järgselt ameti ja arendaja vahel sõlmitava võlaõigusliku lepinguga.</p> <p>6. Krundile pos 16 on juurdepääs kavandatud avalikult kasutatavalt krundilt pos 13 ja lisaks krundi pos 4 liiklusalale määratud juurdepääsuservituudi alalt (sh võimaldab juurdepääsu hooldustehnikal). Vastavalt LPA 27.07.2017 komisjoni otsusele nr 3-2/16/1141-13 on muudetud/suurendatud krundi pos 13 piire selliselt, et oleks tagatud avalikult kasutatav sh hooldetehnika juurdepääs/ühendus üldkasutatava maa krundiga pos 16.</p>
--	--	---	--	--

			<p>sõlminud Rannamõisa tee 1a omanikuga võlaõigusliku lepingu.</p> <p>6. Juhime tähelepanu, et planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile pos 16 puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Krundile pos 4 on planeeritud juurdepääsuservituudi vajadusega ala pargi hooldustehnikale. Palume täpsustada, kuidas lahendatakse juurdepääs planeeritud roheala kasutajatele.</p> <p>Terviktekst, vt kiri</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Alo Brandt/ linnamaade ja maakorralduse osakonna juhataja ameti juhataja ülesannetes</p>		
		27.04.2018-09.05.2018	Vt Tallinna Linnvaraameti ja Haabersti Linnaosa Valitsuse e-kirjavahetus.	e-kirjavahetus TLPA arhiiv	
10	Päästeamet	12.09.2016	Allkirjastatud digitaalselt /Viktoria Tilk/	Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
11	AS Utilitas Tallinn	12.09.2016	<p>Meil lahenduse osas otseselt märkusi ei ole kuna muude kütteviiside lahenduste kooskõlastamine ei kuulu meie pädevusse. Samas kui on huvi planeeringualale alternatiivselt ette näha ka kaugküttelahendus oleme valmis väljastama tehnilised tingimused.</p> <p>/Elis Fels/ võrgujuht</p>	E-kiri TLPA arhiiv	Täpsustatakse järgnevas projekteerimise staadiumis.

12	Elektrilevi OÜ	14.09.2016 Nr 2440428462	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega Allkirjastatud digitaalselt /Maie Erik/tehnovõrkude vanemspetsialist	Kooskõlastusleht (saadud digitaalselt) Joonis DP-5-1 Joonis DP-5-2 TLPA arhiiv	Tingimused lisatud seletuskirja p 5.6 ja täidetakse järgmises projekteerimise staadiumis.
13	Haabersti Linnaosa Valitsus	11.01.2012 29.09.2016	KOOSKÕLASTATUD Allkiri /Tiina Jaska/ arhitekt	Joonis DP-4 TLPA arhiiv	
14	Tallinna Keskkonnaamet	03.02.2017 Nr 6.1-4.2.1/993	Tallinna Keskkonnaamet kooskõlastab läbivaadatud detailplaneeringu (töö nr 05096) märkusteta. Planeeringuala teede ja tehnovõrkude, äri- ja eluhoonete ehitusprojektid ning haljasaladele rajatavate mänguväljakute ning uushaljastuse projektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga. Allkiri / Relo Ligi/ juhataja	Kiri Joonis DP-4 TLPA arhiiv	Tingimused lisatud seletuskirja p 4.1.7 ja täidetakse järgmises projekteerimise staadiumis.
15	AKTSIASELTS TALLINNA VESI	09.03.2017 Nr PR/1709932- 1	Vastavalt planeerimisseadus § 133 esitab AS Tallinna Vesi pädevale asutusele arvamuse käsoleva detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu saab vastu võtta järgnevate märkustega: ○Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused. ○Arvamus kehtib 2 aastat. Allkirjastatud digitaalselt /Kaido Vainola/ tehniline konsultant	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-5-1 Joonis DP-5-2 TLPA arhiiv	Tingimused lisatud seletuskirja p 5.6 ja täidetakse järgmises projekteerimise staadiumis.

16	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts – Rannamõisa tee 1a kinnistu omanik ja dp huvitatud isik	15.05.2017 Nr 9-2/16 05.07.2017	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS (registrikood 10544758) nõustub võõrandama tasuta Tallinna linnale transpordimaa pos 9, pos 10, pos 13, pos 14, pos 17, pos 18 ja üldkasutatava maa krundi pos 16. Ühtlasi kinnistab Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, et on valmis eeltoodud kruntide võõrandamise kokkuleppe sõlmima enne detailplaneeringu kehtestamise korraldust. Allkirjastatud digitaalselt /Peeter Kütt/ juhatuse liige Allkirjastatud digitaalselt /Peeter Kütt/ juhatuse liige	Kiri (saadud digitaalselt) Joonis DP-4 TLPA arhiiv Joonis DP-4 (saadud digitaalselt) TLPA arhiiv	
17	Haabersti Linnaosa halduskogu	30.05.2017 Nr 3	Otsustati: Hääletamisel (12 poolt, vastu ei ole, erapooletuid ei ole) kooskõlastada Rannamõisa tee 1A kinnistu ja lähiala detailplaneering (K-Projekt AS töö nr 05096) esitatud kujul. /Kalev Kallo/ halduskogu esimees Allkiri /Sirje Laes/ Protokollija	Väljavõte protokollist TLPA arhiiv	
18	Haabersti Linnaosa Valitsus	02.06.2017 Nr 1-11/435	Haabersti Linnaosa Valitsus kooskõlastab Rannamõisa tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitatud kujul. Detailplaneeringu on koostanud K-Projekt AS töö nr 05096. Allkiri /Marek Jürgenson/ linnaosa vanem	Kiri TLPA arhiiv	Vt ka tabeli jrk rida 9 Tallinna Linnavaarameti ja Haabersti Linnaosa Valitsuse kirjavahetus.

Planeeringu kohta Tallinna planeeringute registrisse (edaspidi TPR) esitatud arvamused

19	Tallinna Kommunaalamet	09.03.2017	<p>TEEREGISTRIOSAKOND</p> <p>Arendaja ehitab oma vahenditest välja kogu planeeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teerajatised (Pos-del 9-14 ja pos 18) ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Koostada TT-lepingu skeem. Rajatiste linnale üleandmise tingimuste märkus tuleb lisada kooskõlastuste koondlehele: Peale linnamaale ehitatud teerajatisete kasutuselevõttu, esitada kommunaalametile ehitusregistri väljatrükk kandega „kasutusel“ ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle. Pos-id 10, 12, 13, 14, 17, 18 võõrandada tasuta linnale. Pos 17 (Rannamõisa tee kõnnitee) rajatakse Rannamõisa tee rekonstrueerimise käigus. /Inga Raadik/</p>	TPR	<p>Teeregistriosakonna märkused on täidetud järgnevalt:</p> <p>Arendajaga sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist haldusleping, milles sätestatakse nimetatud kruntidel teerajatisete väljaehitus.</p> <p>Arendaja seisukoht planeeringus määratud avalikult kasutatavate transpordimaade üleandmise seisukoht on lisatud tabelile, vt jrk nr 16.</p> <p>Tingimus on lisatud seletuskirja peatükki 4.2 „Nõuded ehitamiseks“.</p>
----	---------------------------	------------	---	-----	--

20	Maa-amet	20.03.2017 Nr 6-3/17/5454	<p>Tingimusel, et</p> <p>a) Arvestatakse eelnimetatud märkustega,</p> <p>b) Maa-ametil ei teki krundile pos 12 planeeritud tee- ja tehnoarajatiste väljaehitamise kohustust,</p> <p>c) Kohalik omavalitsus taotleb pärast DP kehtestamist riigimaast planeeritud avaliku kasutusega teemaakrundi pos 12 munitsipaalomandisse,</p> <p>d) Planeeritud sademeveetorstiku ja lahtise veejuhtmena rekonstrueeritava kraavi korrastamiseks ja kogu sademeveekanalisatsiooni trassi väljaehitamiseks/ kasutamiseks seatakse riigi kinnistule huvitatud isiku/ võrguvaldaja kasuks eelnevalt isikliku kasutusõiguse leping.</p> <p>Ei esita Maa-amet vastuväiteid koostatud planeerimisettepaneku suhtes.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Urmas Männamaa/ peadirektori asetäitja</p>	TPR	<p>Eelnimetatud märkustega on arvestatud järgmiselt:</p> <p>Tänavamaade sademeveed puhastatakse enne sademeveekraavi juhtimist, vt tingimus ehitusprojekti koostamiseks seletuskirja p 4.2.</p> <p>Krundile pos 16 on kavandatud jalakäijate juurdepääsuserituudi ala ning lisaks hooldustehnikale 3 m laiune juurdepääsuserituudi ala. Puhkeala külastajad saavad sõiduvahendid jätta Rannamõisa tee ääretesse kaubanduskeskuste parklastesse ning enne või peale poodlemist suunduda põgusale jalutuskäigule, tervisekõnnile või jooksusõrgiga puhkealale või Harku järvele.</p>
21	Kaitseministeerium	31.08.2017 Nr 12-1/17/3555	<p>Kaitseministeerium on esitatud materjalidega tutvunud ning kooskõlastab detailplaneeringu märkusteta.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Kusti Salm/ kaitseinvesteeringute osakonna juhataja</p>	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	

22	Terviseamet Põhja talitus	09.10.2017 Nr 9.3-1/5136-4	<p>Amet on tutvunud Tallinna planeeringute registris aadressil: https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP017310#tab35 asuvate detailplaneeringu materjalide ja täiendatud mürahinnanguga ning kooskõlastab detailplaneeringu. Lisaks esitab punktid, millega tuleb projekteerimisel arvestada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kavandatavate hoonete tehnoseadmetest ning äri- ja kaubandustegevusest tulenevad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 kehtestatud normtasemet. • Eluruumides peab liiklus- ja tehnoseadmete müratase vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemetele. • Eluruumide insolatsioonitingimused peavad vastama EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele. • Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tooduga. • Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised 	Kiri (saadud digitaalselt) TPR	Tingimused on lisatud seletuskirja peatükkidesse 4.2, 4.3.5, 4.3.6 ja 4.1.7.
----	------------------------------	-------------------------------	---	-----------------------------------	--

			radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Allkirjastatud digitaalselt /Natalja Šubina/direktor		
--	--	--	---	--	--

Projektijuht

Heigo Jänes