

DETAILPLANEERINGU ESKIIS	
Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu algamisettepaneku lisa	
Harju maakond, Tallinna linn, Nõmme linnaosa	
Töö nr. H-183-18	
Tellija: RAUNOPOL KINNISVARA OÜ (11042013)	
+372 50 10 992	
Töö koostaja:	
	
KOOTPLAAN OÜ	
reg.10047847	
mtr EP10047847-001	
www.kootplaan.ee	
info@kootplaan.ee	
+372 6700190	
10918 Voolu 37 Tallinn	
Juhatuse liige:	M.Koot, arh.EAL
Juhatuse liige	S.Koot, arh.EAL
Tallinn 2018	

1	Seletuskiri.....	3
	Sissejuhatus.....	3
	Asukoht ja kontaktala .....	3
	Hoonestus.....	3
	Kasutatud alusplaanid .....	3
	Arvestatud planeeringud ja kirjavahetus .....	3
	Kitsendused .....	3
	Lahenduseettepanek.....	4
	Liiklus ja parkimine .....	4
	Vastavus ülenevatele planeeringutele .....	5
	Detailplaneeringud lähialal .....	5
2	ESKIIS PÕHIJONIS.....	6
3	ILLUSTRATSION .....	7

# 1 Seletuskiri

## Sissejuhatus

Käesolev Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu eskiis on lisa detailplaneeringu algatamisettepanekule vastavalt Tallinna linna ehitusmäärusele (Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrus nr 21) ja „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu joostamise nõuded” (Tallinna Linnavolikogu 31.10.2012 määrus nr 52)

## Asukoht ja kontaktala

Planeertav ala paikneb Tallinna linnas Nõmme linnaosas Männiku asumis. Kinnistu, suurusega 6911m<sup>2</sup> külgneb Männiku tee T6, Männiku tee 96, Männiku tee 96a ja 96b, Männiku tee 98b, Kauge tn 10, Jalaka tn 5, Jalaka tänavale, Pihlaka tänavale, Pihlaka tn 1a ja Pihlaka tn 1b vahelisel alal. Kinnistu hoonetest vaba ala on enamuses kaetud asfaltkattega. Kõrghaljastus praktiliselt puudub. Kinnistu põhjahjapoolses osas kasvavad üksikud noored alles istutatud männid ning hoonete kõrvale on istutatud põõsaid ja lilli. Juurdepääs kinnistule toimub Männiku teelt lähtuva juurdepääsutee (Männiku tee T6) kaudu. Jalaka tänavale väljapääsu hetkel ei ole kuigi kinnistu piirneb vahetult tänavaga ja Pihlaka tänavale on väljapääs vaid lumevabal perioodil. Jalaka tänavale vastasküljel olevad kinnistud on Elamumaa sihtotstarbega ja hoonestatud üksikelamutega. Pihlaka tn 1a ja Männiku tee 96 on Elamumaa/Ärimaa katastrisihtotstarbega 3 ja 4- korruselised munitsipaalkorteritega hooned. Pihlaka tn 1b on Elamumaa katastrisihtotstarbega 2 korruselise kaksiklamu - perekodu. Kauge tn 10 ja Jalaka tn 5 on Elamumaa katastrisihtotstarbega 3 korruselised korterelamud. Männiku tee 96a on Elamumaa katastrisihtotstarbega 2 ja 6 boksiga 1 korruselise kollektiivgaraaž ja Männiku tee 96b on Elamumaa katastrisihtotstarbega 1- korruselise garaaž. Männiku tee 98b on Ärimaa katastrisihtotstarbega 2- korruselise teenindus/ ärihoone.

## Hoonestus

Männiku tee 96g kinnistul asuvad hooned on 1-2 korruselised ärihooned.

Ehitisregistri andmetel paiknevad seal 4 hoonet:

1. Ehitisregistri kood 101025794 – 1 korruselise remonditöökoda - ehitusalune pind 692m<sup>2</sup>
2. Ehitisregistri kood 101025797 – 1 korruselise kauplusehoone - ehitusalune pind 140m<sup>2</sup>
3. Ehitisregistri kood 101025793 – 2 korruselise kontor-olmehoone - ehitusalune pind 469m<sup>2</sup>
4. Ehitisregistri kood 101025796 – 1 korruselise laohoone - ehitusalune pind 404m<sup>2</sup>

Kõikide hoonete esmane kasutus 1998.a.

## Kasutatud alusplaanid

Männiku tee 96g piirkond, Maa-ala plaan tehnoorkude ja kinnistupiiridega 1:500 Top Geodeesia OÜ töö nr GD-17-617 (november – detsember 2017)

Tallinna aluskaart 1:2000 (Tallinna Linnaplaneerimise Amet)

Maa-ameti Geoportaali ortofotod ja kaardid

## Arvestatud planeeringud ja kirjavahetus

Tallinna üldplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001.a. Määrusega nr.3)

Koostatav Nõmme linnaosa üldplaneering (Vastu võetud Tallinn Linnavolikogu 04. mai 2017 otsus nr 47; koostaja Tallinna Linnaplaneerimise Amet)

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 06.10.2017 nr 3-1/1885 - 83

## Kitsendused

1. Maa-alune soojatorustik EHR220309217
2. Elektrimaakaabelliin MKL62663334

## Lahendusettepanek

Planeeringu eskiislahenduse koostamisel on aluseks võetud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kiri 06.10.2017 nr 3-1/1885-83, mille alusel on võimalik käsitleda planeerinavat piirkonda Nõmme Linnaosa üldplaneeringuga määratud segahoonestusala tingimustest lähtuvalt.

Planeeringulahendusega on moodustatud 2 krunti. Üks Elamu- ja Ärimaa sihtoststarbega krunt (K-1), kuhu on kavandatud äripindadega korruselamud ja üks Transpordimaa ja Üldkasutatava maa sihtoststarbega krunt (K-2) juurdepääsuteele / parklatele ning haljasalale. Krunti K-1 on võimalik jagada kaheks või neljaks krundiks, kui tekib vajadus planeeritud hoonetele omaette kruntide moodustamiseks. Planeeritud juurdepääsutee krundil K-2 ühendab omavahel Männiku teed ja Jalaka tänavat ja sellele avanevad krundile K-1 (K-1a ja K-1d) planeeritud hoonete esimesele korrusele kavandatud äripinnad. Krundile K-2 on planeeritud äripindadele vajalikud parklad, mille kõrvale nähakse ette haljasala koos istepinkidega.

Elamute parklad on kavandatud paigutada ühe sissesõiduga hoonete maa-alustele korrustele. Sissesõit parklasse toimub planeeritud juurdepääsuteelt. Jalaka tänavalt on kavandatud autodega juurdesõit vaid külalistele mõeldud 12 kohalisse parklasse. Maa-alune parkla on kavandatud kahe omavahel ühendatud plokina, et oleks tagatud kruntide maapinnaga ühendatud haljastuse % 20-30%. Hoonete vahelisele alale saab istutada kõrghaljastust ja luua lastele mänguala koos mänguplatsiga.

Planeeritud elamutest on Jalaka tn poolsed 3-korruselised+katusekorrus (h=14m) ja Männiku tee poolsed 4-korruselised (h=15m). Planeeritud korterite arv - 80 korterit.

Krundi K-1 hooned on planeeritud sarnase asetusega kõrvalolevate elamukruntide (Jalaka tn 5 ja Kauge tn 10) hoonetega. Planeeritud hoonete ehitusalune pind on max1620m<sup>2</sup>. Krundi K-1 pindala on 5397m<sup>2</sup> ja täisehituse % 30%.

Ehitusõiguse parameetrid on antud eskiisil-põhijoonisel.

## Liiklus ja parkimine

### Liikluslahendus.

Liikluslahenduse ideeks on planeeritud kvartalile juurdepääsu tagamine nii Männiku teelt kui ka Jalaka tänavalt ja selleks on planeeritud juurdepääsutee krundile K-2. Sisse ja väljasõit Jalaka tänaval on planeeritud võimalikult Pihlaka tänava lähedusse, et lisanduv liiklus ei häiriks Jalaka tänava üksikelamute omanikke. Juurdepääs planeeritud elamu- ja ärihoonetele ning maa-alusesse parklasse on ette nähtud juurdepääsuteelt krundil K-2. Jalakäijatele on kavandatud avalik ala juurdepääsutee poole avanevate äripindade ette kuhu on hea ligipääs kõikidelt ümbritsevatelt tänavatelt.

### Parkimine

Parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks võetud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014, kinnitatud Tallinna Linna Volikogu otsusega 14.11.2006 nr.329 ja Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 muudatus, kinnitatud Tallinna Linna Volikogu otsusega 25.02.2010 nr 50.

Normatiivne parkimiskohtade arv vahevööndi asutusele ja poele on 1/80 (80m<sup>2</sup> brutopinna jaoks 1 parkimiskoht). Planeeritud on ca 840m<sup>2</sup> brutopinda 840:80=11 parkimiskohta. Planeeringu eskiisis on ette nähtud äripindade jaoks 11 parkimiskohta õues.

Normatiivne parkimiskohtade arv vahevööndi alal korterelamutele on alla 3-toalise korteri puhul 1 parkimiskoht korterile (0,6 elanikule ja 0,4 külalisele) ja 3- ja enama toalisele korterile 1,2 parkimiskohta korterile (0,8 elanikule ja 0,4 külalisele). 80 korteri puhul on vajalik külaliste parkimiskohtade arv 32 kohta. Külalistele on kavandatud maapealsed parkimiskohad krundil K-1 ja krundil K-2 Pihlaka tn poolses parklas. 80 korteri puhul on elanikele normatiivne parkimiskohtade arv (40 korterit on alla 3-toaline – 24 parkimiskohta ja 40 korterit 3- ja enamatoaline – 32 parkimiskohta) 56 parkimiskohta. Maa-alusesse parklasse on võimalik ette näha 88 parkimiskohta (parkimine -1 korrusel) ja 125 kohta (parkimine lisaks ka -2 korrusel) arvestusega osade korterite vajadusega 2 parkimiskoha järele.

## Vastavus ülenevatele planeeringutele

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks TÖÖSTUSETTEVÕTETE ALA – põhiliste tööstusettevõtete ja ladude ala, kus võib paikneda teenindustegevõtteid ja asutusi, uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina.

1.Männiku tee 96g kinnistu detailplaneering ei muuda Tallinna üldplaneeringut (säilib TÖÖSTUSETTEVÕTETE ALA ja uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina).

2.Männiku tee 96g kinnistu detailplaneering muudab Tallinna üldplaneeringut (TÖÖSTUSETTEVÕTETE ALA muudetakse ETTEVÕTLUSE SEGAHOONESTUSALAKS, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus, va. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine, alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi).

Koostatava Nõmme linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani tööversiooni (tööversioon seisuga 28.03.2018) kohaselt asub planeeritav kinnistu SEGAHOONESTUSALAL. Alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindustegevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Detailplaneering vastab koostatavale Nõmme linnaosa üldplaneeringule

## Detailplaneeringud lähialal

Planeeritav Männiku tee 96g kinnistu asub „Jalaka tn, Pihlaka tn ja Männiku tee vahelise maa-ala” detailplaneeringu alal (kehtestatud Tallinna Linna Volikogu 13.06.2002 otsus nr 266).

„Jalaka tn, Pihlaka tn ja Männiku tee vahelise maa-ala” detailplaneeringu (DP001470) alal on Tallinna Linnavalitsuse 27.05.2009 korraldusega nr 866-k kehtestatud ”Pihlaka tn 1b kinnistu detailplaneering” (DP031590), mis muutis eelmise detailplaneeringu Pihlaka tn 1b kinnistu osas kehtetuks.

„Jalaka tn, Pihlaka tn ja Männiku tee vahelise maa-ala” detailplaneeringu (DP001470) alal on Tallinna Linnavalitsuse 6.08.2003 korraldusega nr 1790-k algatatud Männiku tee 96/Pihlaka tn 1, Männiku tee 96d ja 98a kruntide detailplaneering (DP016460), mille kehtestamisel muutub eelmine detailplaneering kehtetuks uue detailplaneeringu ala piires.

„Jalaka tn, Pihlaka tn ja Männiku tee vahelise maa-ala” detailplaneering (DP001470) on praegu kehtiv Männiku tee 96g kinnistul piires. Männiku tee 96g kinnistu detailplaneeringu kehtestamisega muudetakse „Jalaka tn, Pihlaka tn ja Männiku tee vahelise maa-ala” detailplaneering (DP001470) täies ulatuses kehtetuks.