

Tegevuslitsentsi nr. EE 4841/1879 12.12 1999.a.
Reg. Nr. 10111746 -

Tellija: *Balti Tootmise ja Äri Arenduskeskus*

Töö nr. : *99068*

Tabasalu aleviku põhjaosa üldplaneeringu korrektuur

Projekti autor E. Aurik

Projektijuht *M. Pauls*, H. Pauls

Tallinn, 2000

Projekti koosseis

I KAUST *Üldplaneering*

II KAUST *Insenerivõrgud*

Kausta koosseis

I. Seletuskiri

II. Lisad

1. Keskkonnaministeeriumi kiri N° 8-5/778; 22.05.95 koos ehituskeelualadega.
2. Tallinna Veevarustuse ja Kanalisatsiooni ME kiri N° 50-17/578; 15.02.96
3. Põhja Telefonivõrk kiri N° 306-1/718; 25.07.96
4. Harju Maavalitsuse kiri N° 6-22/115; 29.04.96
5. Harju Teedevalitsuse eskiisprojekti kooskõlastus 30.04.96
6. Harju Maavalitsuse kiri N° 6-20/177; 17.06.96
7. Elektri ja side kooskõlastused.
8. Väljavõte Eesti Ürglooduse raamatust (3-l lehel)
9. Muinsuskaitseala, asula koht
10. Endise Rannamõisa mõisapargi paiknemisskeem
11. Keskkonnaministeeriumi kiri 15.07.94
12. Keskkonnaministeeriumi kiri nr. 21 - 5/ 733; 08.04.97

III Graafiline osa

1. Situatsiooniskeem
2. Planeerimisskeem
3. Põhijoonis
4. Kinnistute plaan

Seletuskiri.

Sissejuhatus

Käesolev üldplaneeringu korrektuur on koostatud BTI tellimisel.

Üldplaneeringu korrektuurile on eelnenud sama ala üldplaneeringu variantlahendused M 1:5000 ja 1:2000, mida on mitmeid kordi tutvustatud valla volikogus, avalikustatud ning kooskõlastatud kõigi asjast huvitatud instantsidega.

Käesolev üldplaneeringu korrektuur baseerub Harju maakonnas heakskiidetud ning seejärel avalikustatud töö "Tabasalu aleviku põhjaosa üldplaneeringu korrektuur", töö nr. 98073, osaühing EMP A&I. Eelpoolnimetatud töö korrigeerimise põhjuseks on töö avalikustamisel tekkinud märkuste alusel paranduste sisse viimine, aga samuti ka vahepeal kehtestatud detailplaneeringute ja tagastatud kinnistute täpsustuste tegemine planeeringus.

Üldplaneerimisprojektiga on käsitletud Tabasalu alevikust põhja pool asuvat maa-ala, alates Rannamõisa kämpingust ning selle lähistel paiknevast aianduskooperatiivide alast kuni Rannamõisa tee ülestulekukohani. Planeeritava ala keskossa jääb mets, milles paiknesid Nikonovi nimeline ja Balti Manufaktuuri pioneerilaagrid. Kogu maa-alal, kuid eriti metsaalal on hulk tagastamistaotlusega kinnistuid. Vastavalt tellija soovile on planeeritav ala valdavas osas reserveeritud elamuehituse tarbeks.

Projekteerimisel on arvestatud metsa säilitamise vajadust ning varasemaid metsa takseeringuid, mille alusel osa metsa on käsitletud ehituskeelualana. Projekteeritud hoonestusalad on valitud viletsama metsaga kohtadesse või olemasolevate amortiseerunud hoonete asemele. Projektis ei ole ette nähtud varasemate kinnistute liigset tükeldamist selleks et hoonestustihedus metsa alal jääks võimalikult väikseks ja säiluks rohkem puid.

Planeerimisskeemil on erinevate tähtedega tähistatud 4 omavahel erinevat hoonestuspiirkonda (A, B, C, E).

Üldplaneeringut on korrigeeritud põhiliselt piirkondades B, C ja E, piirkond A on planeeringus säilitatud varemehitatud kujul.

Piirkonnas B on antud detailplaneeringu koostamisele kuuluvate kvartalite minimaalsed suurused.

Piirkond A.

Olemasolevate suvilakooperatiivide ja endise kohvik "Merepiiga" ümbrus.

Planeeritaval alal paiknevad aianduskooperatiivid, Rannamõisa endine koolihoone, poolhävinud Rannamõisa kämping ning Rannamõisa mõisa juurde kuulunud pargi ning kõrvalhoonete jäänused. Ülejäänud alast on suurem osa metsa all. Maantee lähedal on väike lage põllulapp.

Planeeringuga ei ole puudutatud olemasolevate aianduskooperatiivide ala, kuna nende planeerimine on omaette töö ning nõuab suurt detailsust.

Planeeritavale alale on täiendavalt kavandatud 20 - 25 väikeelamut. Ka olemasolevatele suvilatele tuleb anda ümberehitamise võimalus väikeelamuteks. "Merepiiga" asukohale on kavandatud uue kohviku rajamise võimalus. Endise Rannamõisa kämpingu piirkond sobiks spordi- ning mänguväljakute rajamiseks, kõne alla tuleks ka osaline kämpingu funktsiooni jätkamine. Endise koolihoone võib ajutiselt kasutusele võtta vanurite koduna. Perspektiivselt on siiski vajalik hoone taastada lasteasutusena, mida tingib suurenev elamute hulk.

Kavandatud orienteeruvad ehitusmahud piirkonnas A.

1. Ehitatavad väikeelamud	20 - 25 tk
2. Elamuteks ümberehitatavad suvilad	115 tk
kokku väikeelamuid	140 tk
3. Äripinnad	200 - 300 m ²
4. Taastatav kohvik "Merepiiga"	50 - 70 k
5. Endine koolihoone taastatakse vanuritekoduna või lasteasutusena	
6. Rannamõisa kämping - spordiväljakud, rietusruumid, kämping	

Piirkond B.

Metsa - ala, endise Nikonovi nim. pioneerilaagri piirkond.

Piirkond on praegu metsa - ala, kus hajusalt paiknevad endise pioneerilaagri hooned või kunagised suvilad. Piirkonna planeerimisel on tuginetud metsa takseerimise materjalidele, milles on näidatud ehituseks lubatud ning ehituskeelualad (koostatud Keskkonnaministeeriumi poolt 22.03.95).

Planeeritavasse piirkonda on vastavalt tellija ja valla soovile kavandatud väikeelamute ehitus.

Väikeelamud on paigutatud põhiliselt hõredama haljastusega aladele või olemasolevate amortiseerunud hoonete asemele, samuti on arvestatud tagastamisaotlusega või tagastatud kinnistuid. Planeeritavale alale projekteeritud elamukruntide suurus peaks olema minimaalselt 2500 ... 3000 m², selleks et säilitada rohkem olemasolevaid puid. Detailplaneeringute koostamisel on vajalik teostada puude detailsem mõõdistamine ja haljastuse takseerimine. Kruntidel kehtib väärtuslike puude säilitamise nõue.

Kavandatud ehitusmahud piirkonnas B.

1. Elamukrunte orienteeruvalt	100 ... 120 krunti
(metsa maksimaalse säilitamisega)	krundi suurus 2500 ... 3000m ²
2. Lastepäevakodu	50 k.

Piirkond C.

Endise Balti Manufaktuuri pioneerilaagri piirkond.

Planeeritaval alal asuvad haljastuse vahel praegu kasutamata ning poollagunenud endise pioneerilaagri hooned, mõned elamud ning suur tagastatud Tooma kinnistu.

Planeeritav piirkond on reserveeritud põhiliselt elamuehituse tarbeks. Elamumaaks on jäetud ka Tooma kinnistu, kus on näidatud krundi jagamise võimalus, mis ei ole maa omanikule kohustuslik, kuid võimaldab krunti osaliselt maha müüa või vajaduse korral rentida. Lisaks elamutele on alale paigutatud mõned ärikrundid. Planeeringulisest seisukohast omaks ala potentsiaali ka ühiskondlike hoonete ja äri-

või büroo-hoonete paigutamiseks ning juhul kui tekib vastav äriidee, oleks siia eelpoolnimetatud objektide paigutamine soovitavam kui elamuehitus.

Piirkonda C on firma " Alis " poolt koostamisel detailplaneerimise projekt, mille põhimõtted kattuvad ja täpsustavad käesolevat üldplaneeringut.

Kavandatud ehitusmahud piirkonnas C.

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1. Elamud | ca 55 krunti |
| 2. Äri, teenindus | 600 m ² |

Piirkond E.

Apametsa kanali ja Rannamõisa panga vaheline piirkond.

Piirkond on kavandatud reserveerida osaliselt elamuehituse otstarbeks, osaliselt üldmaaks.

Alale on varem koostatud planeering firma " Alis " poolt (Tiskre elurajooni arengukava), mille põhimõtteid käesolevas üldplaneeringu korrektuuris ei ole enam võimalik arvestada, kuna vahepeal koostatud ja kehtestatud detailplaneeringud on teinud siin olulisi muudatusi:

- 1) Muudetud on Apametsa kanali äärde kavandatud tee trassi
- 2) Kõrgepingeliinid on osaliselt viidud kaablisse
- 3) Kehtestatud planeeringute alusel hoonestatakse elamutega vaheastangu nõlv, mis muudab võimalikuks roheline koridori mõõdistamise vaheastangu kõrval.

Käesoleva üldplaneeringu korrektuuriga nähakse siiski ette ranna poole viivad jalgteed ja autode läbipääsud, mida on vajalik säilitada.

Rannamõisa tee äärde on reserveeritud maa-alad äri- ja büroohoonete ehitamiseks, samuti on piirkonda E reserveeritud maa-alad sotsiaalobjektide ehitamiseks.

Rannapiirkond on mõeldud kasutada supelrannana. Ranna parklate osas on arvestatud Tiskre elurajooni arengukava (parklad teisel pool Apametsa kanalit).

Kavandatud ehitusmahud piirkonnas E.

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Elamud | 105 krunti |
| 2. Sotsiaalasutused
(lastepäevakodu, vanadekodu, spordiobjektid) | 40 k + 50 k. |
| 3. Äri, kaubandus, teenindusettevõtted | 3000 m ² |
| 4. Bürood | 5000 m ² |

Planeeritud äri- ja teenindusobjektid ning bürookompleksid.

Planeeritavale alale on reserveeritud maid äri- ning teenindus- ja toitlustusobjektide paigutamiseks, mida tingib vajadus tagada kõigile elamugruppidele teenindus vastavalt optimaalsetele teenindusraadiustele. Planeeritava ala keskosa on olemasolevate Tabasalu kaubandus- ning toitlustusasutuste teenindusraadiuses ning seal on uute kaupluste või toitlustusasutuste rajamine vähem põhjendatud.

Spordiobjektid.

Planeeritav ala on Tallinna lähipiirkond, mis on kasutusel ka puhkemaastiku ning väljasõidukohana. Seetõttu on planeeritaval alal säilitatud võimalus puhkeotstarbelistele rajatistele (spordiväljakud ning kämpingu taasrajamise võimalus, "Merepiiga" taastamine jne.).

Lasteasutused ja koolid.

Tabasalu alevikus on olemas põhikool, kus on reservi ning mis peaks vastu võtma ka planeeritud maa-alale juurde tuleva elanikkonna lapsed. Osaliselt võib arvestada, et planeeritava ala Tallinna poolses osas hakkavad lapsed käima koolis naabrusse planeeritud elurajoonide koolides (näit. Tiskre elurajoon).

Lasteasutuste jaoks on planeeritavale alale reserveeritud asukohti vastavalt teenindusraadiustele. Silmas on peetud väiksemate ja mugavamate lasteadeade rajamise võimalust.

Liiklus.

Planeeritava ala põhiliseks liiklussooneks, mida mööda kulgeb ka autobussiliiklus, on Tallinn - Rannamõisa - Klooga maantee, mis Tallinna poolses osas on varasemate projektidega ette nähtud laiendada neljarealiseks. Ka planeeritava ala piires on tehtud ettepanekuid tee laiendamiseks neljarealiseks. Käesolevas projektis on reserveeritud tee laiendamise võimalus planeeritava ala poole. Tee kaitsetsooniks on arvestatud 50m kummalegi poole ning tee punaste joonte vaheks 48m.

Tallinn - Rannamõisa - Klooga maanteel sõitvate autobusside peatused paiknevad piisava sagedusega ning sobivad ka planeeritava ala teenindamiseks. Juurde oleks vaja peatust Apametsa kanali piirkonnas.

Planeeritava ala teenindamiseks on kavandatud maanteega seotud tänavavõrk, mis baseerub põhiliselt olemasolevatel teedel või metsasihtidel. Rajatavate tänavate punaste joonte laiuks on arvestatud 15 ÷ 20 meetrit, tänavakatte laiuks 6 - 7 meetrit. Teed on ette nähtud asfalteerida ning rajada nende äärde insenervõrgud.

Komplitseerituim on autode juurdepääs Rannamõisa panga ees asetsevale vaheastangule. Siia on perspektiivselt kavandatud suurem liiklussõlm ja tee õgvendus. Pääsud vaheastangule lahendatakse liiklussõlme abil.

Planeeritaval alal toimub autode parkimine kas väikeelamute kruntidel või kavandatud äri- ja büroohoonete juures.

Keskkonna- ja muinsuskaitse.

Planeeritaval alal on mitmeid loodus- ja muinsuskaitseobjekte. Eesti Ürglooduse raamatu põhjal on looduskaitset vajav Rannamõisa pank kogu planeeritava ala pikkuses. Looduskaitseobjekti kaitsetsoon on 50 m laiune riba pangast mõlemale poole.

Planeeritaval alal on ka 2 haruldaste taimede kasvukohta - jumalakäpp (joonisel näidatud tihedam viirutus) ning must tuhkpuu (joonisel näidatud hõredam viirutus).

Käesolevaks ajaks on keskkonnakaitse organite poolt välja töötatud Rannamõisa panga maastikukaitseala projekt, mille piirid on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

Paralleelselt maastikukaitseala kavandamisega toimub samale alale Eesti Looduse Fondi poolt looduspargi projekteerimine, mille piirid ja sisu ei kattu maastikukaitseala piiride ja eesmärkidega. Nii maastikukaitseala kui ka looduspargi rajamise huvides tuleb mõlema piirid kokku viia ja määrata maastikukaitsealale üks kindel hooldaja ja vastutaja.

Rannamõisa endise koolihoone ning mõisapargi naabruses paikneb muinasasula koht, mis on joonisel näidatud arheoloogilise tsoonina (ehitustegevuse puhul on vajalik teostada arheoloogilisi kaevamisi).

Kogu planeeritaval alal kasvav mets kuulub hoiumetsa kategooriasse.

Planeeritaval alal, Rannamõisa kooli lähedal on osaliselt säilinud Rannamõisa pargi puistu ning mõisa kõrvalhooneid, mis ei ole küll kaitse all, kuid väärivad säilitamist ning pieteeditundelist suhtumist.

Planeerimisprojekti koostamisel on püütud puudealasid ning metsa maksimaalselt säilitada.

Metsaalal paiknevate hoonestatavate kruntide edasisel projekteerimisel on vajalik teha geodeetiline mõõdistus 1 : 500 ning puude takseerimine. Metsaalal paiknevatel elamukruntidel on ette nähtud metsa säilitamise kohustus.

Krunte ei tohiks tükeldada väiksemaks kui 2500 m². Krundi lubatud hoonestuse ala näitab ka väike lubatud krundi täisehituse protsent.

Vastavalt ranna ja kalda kaitse seadusele on mereranna ulatuseks arvestatud 200 m ja Apametsa kanali kalda ulatuses 25 m laiune maa-ala (sama laius kehtestatud ka Tallinna linna poolt).

Kogu planeerimisskeemiga haaratud ala orienteeruvad ehitusmahud.

1. Elamuehitus

(koos suvilate rekonstrueerimisega elamuteks) 420 krunti

Orienteeruv elanikkond projekt. alal 1400

2. Äri-, kaubandus-, teenindusettevõtted 3900 m²

3. Bürood, kontorid, administratiivasutused
asumites 5000 m²

5. Ühiskondlike hoonete ja sporditerritooriumid 18 ha

6. Lasteasutused igas asumis,
vanuritekodud

Territooriumi bilanss

Piirkond A maa - ala	60,0 ha
Aianduskooperatiivid	15,2 ha
Elamud	5,1 ha
Ühiskondlikud hooned	4,2 ha
Ärihooned	1,9 ha
Teed	4,0 ha
Haljasalad	29,6 ha

kokku 60,0 ha

Piirkond B maa - ala	88,0 ha
Elamud	30,9 ha
Ühiskondlikud hooned (lasteasutused)	0,6 ha
Teed	8,5 ha
Metsad	48,0 ha

kokku	88,0 ha
-------	---------

Piirkond C maa - ala	30,0 ha
Elamud	9,6 ha
Ärid, bürood	1,2 ha
Teed	3,0 ha
Mets	16,2 ha

kokku	30,0 ha
-------	---------

Piirkond E maa - ala	50,0 ha
Elamud	16,1 ha
Ühiskondlikud hooned	15,6 ha
Ärid	0,4 ha
Bürood	0,3 ha
Teed	4,8 ha
Mets	8,2 ha
Supelrand	4,6 ha

kokku	50,0 ha
-------	---------