

## Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu  
„Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning  
lähiala detailplaneeringu kehtestamine  
Haabersti linnaosas” juurde

**Korraldusega kehtestatakse Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneering, RUUM JA MAASTIK OÜ töö nr 09/12. Detailplaneeringuga nähakse ette Haabersti linnaosas 5,08 ha suurusel planeeringualal asuvate Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistute ja reformimata riigimaa ümberkruntimise teel moodustada kakskümmend neli elamumaa ja kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus kokku kaheteistkümnelt kuni 2 maapealse korrusega üksikelamu, kaheteistkümnelt kuni 2 maapealse korrusega kahe korteriga elamu ja kolmekümne kuue abihoone ehitamiseks. Samuti on detailplaneeringuga lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.**

## HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

### 1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Haabersti linnaosas Vismeistri asumis idaservas, Õismäe raba ääres. Planeeritav ala asub kahe magistraaltänavaga – Vabaõhumuuseumi tee ja Vana-Rannamõisa tee – vahelisel alal.

Planeeringualale jäävad järgmised kinnistud:

- elamumaa sihtotstarbega Saviliiva tee 2a, mis kuulub kinnistusraamatu andmeil Osühingule GOLDMAN. Kinnistu on hoonestamata;
- maatulundusmaa sihtotstarbega Saviliiva tee 4b kinnistu, mis kuulub kinnistusraamatu andmeil Savikullaliivaaugu OÜ-le. Kinnistu on hoonestamata;
- sotsiaalmaa sihtotstarbega Saviliiva tee 8d kinnistu, mis kuulub kinnistusraamatu andmeil füüsilisele isikule. Kinnistu on hoonestamata.

Lisaks jääb planeeringualale ka reformimata riigimaa.

Osa planeeritavast maa-alast jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määruse nr 155 “[Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse](#)” kohasesse Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse, vaatesektorisse vaateplatoolt Tiskre klindil kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea põhjanõlvale. Maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb tagada vanalinna silueti vaadeldavus.

Planeeritav ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Põhiliselt kasvavad planeeringualal III väärtusklassi puud, mille vahel leidub ka II väärtusklassi puud. Liigiliselt on ala lääneosa kaetud suuremalt osalt lehtpuudega (kased, lepad) ja idaosa okaspuudega (peamiselt männid, mõned kuused). Saviliiva tee 2a kinnistu on kaetud väheväärtusliku võsaga.

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

### 2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringu ala on idast piiratud Õismäe raba metsamassiiviga, läänest ja põhjast Vismeistri asumiga, lõunast Vana-Rannamõisa tee põhjaküljel asuva veel hoonestamata alaga. Planeeringuala kontaktvööndi valdav maakasutus on elamumaa, kuid läheduses asuvad ka üksikud sotsiaal-, transpordi- ja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud. Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mis on peamiselt hoonestatud 2-korruseliste üksikelamutega, samuti jääb piirkonda kahe korteriga elamuid. Lisaks jääb kontaktvööndisse ka sotsiaalmaa sihtotstarbega Mirta tn 43 kinnistu (avalik park).

Detailplaneeringu kontaktvööndi alal asuvad mitmed rohealad, väljaspool kontaktvööndi ala on populaarseimaks vaba aja veetmise kohaks Kakumäe rand. Tähtsaim kultuuriasutus piirkonnas on Vabaõhumuuseum, mis asub planeeritavast alast ligikaudu kilomeetri kaugusel ning on ülelinnalise ja -riigilise tähtsusega. Lisaks asub Vabaõhumuuseumi tee ääres Tallinna elanike seas populaarne kergliiklustee. Alast kaugel ei asu ka Tallinna Loomaaed, Saku Suurhall, Škoda jäähall ja Rocca al Mare kaubanduskeskus. Lähim kauplus on Vana-Rannamõisa tee alguses asuv Selver.

Piirkonna lähim kool on Vabaõhumuuseumi tee alguses paiknev Rocca al Mare Kool ning lähim lasteaed minilasteaed Lõvimeri.

Planeeringuala kontaktvööndi osas on kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 31. augusti 2005 korraldusega nr 1595-k "[Saviliiva tee 8a, Vabaõhumuuseumi tee 95a ja 95b kinnistute detailplaneering](#)", millega on kavandatud maa-alale 36 1-2-korruselist üksikelamut ja 13 3-korruselist korterelamut kokku 185 korteriga ning elurajooni teenindavad objektid, puhkealad ning uus teedevõrgustik.

Arvestades planeeritava ala lähialal asuvat ja planeeritud hoonestust ning asukohta üldplaneeringukohase roheala vahetus läheduses ja eemal tiheda liiklusega magistraaltänavatest, sobib planeeritud ala väikeelamute püstitamiseks.

### **3. Tallinna üldplaneering ja Haabersti linnaosa üldplaneering**

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](#)“ kohaselt on antud ala juhtotstarve perspektiivne väikeelamu ala koos kõrghaljastuse säilitamisega ehk põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4-korruseliste elamutele mõeldud ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid. Olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav. Üldplaneeringu kohaselt piirneb planeeritava ala idaserv rohekoridoriga.

Arvestades, et planeeringualale on kavandatud kuni 2-korruselised väikeelamud ja detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringuala kõrval paikneva rekreatsioonialana kasutatava Õismäe raba võimalikult väikest koormamist ehitus- ja elutegevusega, siis on detailplaneeringu lahendus kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega nr 28 vastuvõetud "[Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#)" kohaselt on maa-ala juhtotstarve pereelamute ala, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubandus- ja teenindusettevõtted.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt on alale lubatud ehitada kuni 2-korruselisi hooneid, maksimaalne hoonestustihedus alal on 0,3 ning haljastust peab olema vähemalt 50%.

Planeeringualale on kavandatud kuni 2-korruselised elamud ning planeeritava ala hoonestustihedus on kavandatud 0,22. Planeeringualale on kavandatud 74% haljastust.

Detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

### **4. Detailplaneeringus kavandatu**

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt nähakse ette Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistutele elamuala rajamine ning olemasolevaid või eelnevalt planeeritud elamukvartaleid ühendav liikluslahendus. Planeeringulahenduse kohaselt on kavandatud seni kasutuseta metsa-ala hoonestada ja luua loogiline ühendus olemasolevate väljakujunenud infrastruktuuriga elamupiirkondade vahel. Hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse paiknemisega. Planeeritava ala idapoolne osa, kus kasvab kõrgema väärtusklassiga puistu, on jagatud suuremateks kinnistuteks tagamaks väärtusliku kõrghaljastuse säilimise ning kõrvalpaikneva Õismäe raba võimalikult väikese koormamise ehitus- ja elutegevusega.

Planeeringualast põhja pool kontaktalas paikneb III kategooria kaitsealuse taimeliigi rootsi kukitsa kasvuala, mis on keskkonnaministri 19. mai 2004 määrusega nr 51 „[III kaitsekategooria liikide kaitse alla võtmine](#)“ võetud kaitse alla. Planeeringualale jääb ka kahe III kaitsekategooria loomaliigi pesitsuspaik – lõopistriku pesa ja kuklase kuhilpesa, mis on samuti võetud kaitse alla keskkonnaministri 19. mai 2004 määrusega nr 51. Samuti leidub planeeringuala vahetus läheduses

Õismäe raba metsaaladel mitmeid teisi kaitsealuseid loomi ja linde nagu III kaitsekategooriasse kuuluvad must- ja väike-kirjurähn ning mõned liblikaliigid. Planeeringulahendusele on lisatud A. Jairi koostatud aruanne loomaliikide levikust Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d planeeringualal ja selle lähimas ümbruses. Planeeringu koostamisel on arvestatud nimetatud aruandes toodud soovituslike leevendavate meetmetega, mis on detailplaneeringu seletuskirjas määratud arvestamiseks ehitusprojektide koostamisel:

- tuleb säilitada enamus olemasolevaid puurinde puid, et hoonestatud krundid jääksid kõrghaljastuse kaudu seotuks Õismäe rabaga, mis tagab nendevahelise rohevõrgustiku toimimise ja lindude elutingimused;

- kruntide haljastamisel tuleb kasutada puu- ja põõsaliike, mille viljadest või õitest erinevad loomaliigid toituvad. See parandab lindude pesitsemistingimusi, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest;

- kruntide ümber rajatavad piirdeaiad peavad võimaldama konnadel, siilidel jt. sarnastel väikeloomadel krunte probleemideta läbida;

- kruntidele tuleb püstitada lindudele pesakaste;

- planeeringualal tuleb säilitada harilik mänd lõopistriku pesaga (positsioon nr 17). Lõopistriku pesa jääb detailplaneeringus määratud loodusliku metsala serva (hoonestusala vaheline ala suurusega 2350 m<sup>2</sup>, hoonestusala kaugus pesast on lääne poolt 4 meetrit ja ida poolt 11 meetrit), kus kuulub säilitamisele olemasolev metsakooslus, alal ei ole lubatud teha pinnasetoid ning asendada ei tohi ka olemasolevat taimkatet;

- planeeringualal olev kuklaste pesa (positsioon nr 4) on ette nähtud säilitada või vajadusel ümber asustada vastavate eriala spetsialistide poolt.

Planeeringus on kavandatud moodustada Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistute ja reformimata riigimaa ümberkruntimise teel 24 elamumaa ja kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Positsioon (edaspidi *pos*) 1, 2, 6, 7, 13, 14, 18, 19, 23, 24, 27 ja 28 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundid. Igale krundile on ette nähtud ehitusõigus ühe maapinnast kuni 10 meetri kõrguse 2 maapealse korrusega üksikelamu ja ühe 1-korruselise maapinnast kuni 4 meetri kõrguse abihoone ehitamiseks.

Pos 3, 4, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 20, 22 ja 25 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundid. Igale krundile on ette nähtud ehitusõigus ühe maapinnast kuni 10 meetri kõrguse 2 maapealse korrusega kahe korteriga elamu ja kahe 1-korruselise maapinnast kuni 4 meetri kõrguse abihoone ehitamiseks.

Pos 5, 10, 21, 26, 29 ja 30 on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid, millele on antud ehitusõigus tee ehitamiseks. Krundid pos 26, 29 ja 30 on avalikult kasutatavad.

Kavandatava elluviimiseks on vaja likvideerida 2 II, 191 III väärtusklassi puud ja 129 IV väärtusklassi puud, kuna need jäävad planeeritavate hoonete, trasside ja tee alale või neile liiga lähedale. Lisaks on ohustatud 6 II, 27 III ja 6 IV väärtusklassi puud, mis jäävad küll teest või kõnniteest vastavalt 2 m ja 1m kaugusele, kuid mille võrad ulatuvad suures mahus tee ja kõnnitee kohale. Selliste puude juurestik võib tee rajamisel oluliselt kahjustuda ning puu hävida. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „[Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)“. Asendusistutuse vajadus on 2658 haljastuse ühikut ning ohustatud puude arvelt lisaks kuni 1465 ühikut. Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel.

Parkimislahendus on koostatud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006–2014](#)“, mille kohaselt peab planeeringualale kokku ette nägema vähemalt 90 parkimiskohta. Alale on kavandatud kokku 96 parkimiskohta.

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 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.

Finestum Ehitusekspertiisid OÜ radoonitاسemete mõõdistuse raporti kohaselt on radoonitase Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu alal keskmisel ehk normaalsel tasemel ning projekteerimis- ja ehitustööde käigus erimeetmeid rakendada ei ole vajalik.

## 5. Avaliku väljapaneku tulemused

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 8. detsembrist kuni 22. detsembrini 2014. Sellekohane teade ilmus 24. novembril 2014 ajalehes Postimees, 1. detsembril 2014 ajalehes Pealinn ja 21. novembril 2014 ajalehes Haabersti Postipoiss. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas ettepanekuid ja vastuväiteid kahekümne nelja Saviliiva tee elaniku esindaja ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ. Esitatud vastuväited puudutasid peamiselt liikluskorraldust. Esitatud vastuväidetele vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi nimetatud kui *Amet*) 16. jaanuaril 2015 tähitud kirjadega nr 3-2/909-28 ja 3-2/909-29.

ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ märkis, et Saviliiva tee on Tallinna linna omandisse kuuluv umbtänav, mille kõrval puudub jalakäijatele mõeldud kergliiklustee ning leidis, et olukord muutub halvemaks, kui Saviliiva tee ühendatakse Korese tänavaga ning Saviliiva teed hakkaks juurdepääsuks Vana-Rannamõisa teele kasutama nii planeeritava elurajooni kui ka planeeritava uue elurajooni taha jäävate piirkondade (Mirta tn, Lõimise tn, Veerise tn, Korese tn) elanikud. ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ lisas, et Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu arendaja ning Tallinna linn on sõlminud lepingu nr 3-7/128, mille punkti 3.3.1 kohaselt on huvitatud isik kohustatud tagama I etapina just krundile positsioon 30 kavandatud sõidutee ja kõnnitee väljaehitamise esimese hoone kasutusloa taotlemise hetkeks. Kuna Saviliiva tee ääres puuduvad kõnniteed, siis on elanikud vastu sellele, et detailplaneeringu alal elamute ehitamisega seonduvad veoautod hakkasid sõitma objektile mööda nimetatud teed tekitades liiklusohutlikke olukordi mitme aasta vältel. Ehitajaid tuleb kohustada objektile minema ala teiselt poolt, s.o juba olemasoleva Korese tänavaga kaudu.

Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lahendust on osaliselt muudetud vastavalt esitatud vastuväidetele. Detailplaneeringusse pärast avalikku väljapanekut sisse viidud olulisemaks muudatuseks on detailplaneeringu realiseerimise etappide muutmine ning vastavalt muudetud teede- ja tehnovõrkude valmishitamise leping. Vastavalt lepingule ehitatakse esimeses etapis välja kruntidega positsioon 6-9, 11-14, 22-25 ja 27-28 piirnev teeosa, mitte Saviliiva tee poolne nagu avalikule väljapanekule esitatud lahenduses ette oli nähtud ning lisatud on märkus, et Saviliiva teed ei tohi kasutada I etapi elamute ehitamisel ehitusaegse transpordi liiklemiseks, v.a krundile positsioon 16 määratud ehitusõiguse realiseerimiseks. II etapi esimese hoone kasutusloa taotlemise hetkeks peab olema valminud lisaks kruntidele 29 ja 30 planeeritud tänavarajatistele ka Saviliiva tänavaga äärne kõnnitee, mis on viimane etapp tagamaks jalakäijatele turvaline liiklemine Vana-Rannamõisa tee ja Veerise tänavaga vahelisel alal.

Vastuväite esitaja tegi ettepaneku, et Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistute arendaja rajaks enda kinnistute ja Vabaõhumuuseumi tee 63 kinnistu vahele olemasolevale metsateele (teetammile) uue tänavaga, mis tagab juurdepääsu Vana-Rannamõisa teele ning Saviliiva tee jääks edasi tupiktänavaks. Vastuväite esitaja tegi ettepaneku, et loodav ühendustee jääks kasutamiseks ainult alarmsõidukitele ning sealt kaudu ei hakkaks toimuma juurdepääs ja väljasõit planeeringualal elavatele inimestele.

Amet selgitas, et nimetatud metsateele on projekteerimisel kergliiklusteed (Teedeprojekt OÜ poolt on koostatud eskiis „Õismäe raba terviserada“), samuti on Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega nr 28 vastuvõetud „[Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#)“ materjalide kohaselt Õismäe rabasse kavandatud kergliiklusteed. Üldplaneeringus nähakse ette säilitada Õismäe raba puhke- ja virgestusalana (roheala number 10) eesmärgiga säilitada raba ja sellega piirnev ala, kaitsta lindude ja loomade pesitsuskohti, luua õpilastele ja teistele loodushuvilistele võimalus tutvuda linnas tavapäratu looduskooslusega. Arendatava elamuehitusala ja raba vahele tuleb jätta hoonestamata ala ehk kaitsetsoon. Selle laius elamuehitusega hõlmatava maa-ala ja raba vahel määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus, lähtuvalt keskkonnaalastest (taimestiku, loomastiku, linnustiku, elupaigatüüpide jms) uuringutest, pinnasevee uuringutest jms. Raba säilimise eesmärgil on otstarbekas kasutada seda piiratud ulatuses. Seepärast tuleks alale rajada puukooremultšiga kaetud (või laudteena) terviserada, mis võimaldaks rabas korraldada õppematkasid. Alale võib

rajada kergliiklusteid, jooksuradasid, puhkekohti, väiksemad puhke- ja spordiehitised. Millises mahus ja pikkuses on võimalik sõidutee kavandamine väljapakutud metsavaheteele või selle lähedusse, hinnatakse Saviliiva tee 14c ja Vana-Rannamõisa tee 10a kinnistu detailplaneeringu koostamisel, kuid tulenevalt eeltoodust ja väärtuslikust tammiäärsest kõrghaljastusest kasutatakse rabaäärset sihti autoteena võimalikult väikses osas.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on juurdesõidutee soovitatav rajada ringteena. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästeteenistuse ja hooldeliikluse sõiduki ümberpööramise võimalus. Umbtee suurim pikkus on 150 m. Saviliiva tee pikkus hargnemiseni on umbes 250 meetrit ning kuni Saviliiva tee 6a kinnistuni umbes 450 meetrit. Tulenevalt eeltoodust on vajalik Saviliiva tee ühendamise Kõrese tänavaga, et tagada vastavus Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning päästeautode parem ligipääs.

Amet lisas, et Saviliiva tee puhul on tegemist avalikult kasutatava Tallinna linnale kuuluva tänavaga, mistõttu on põhjendatud selle tänavalõigu ümbritseva tänavavõrguga ühendamise eesmärgiga parandada liikumisvõimalusi piirkonnas ning hajutada liikluskoormust teistel lähialal olevatel ja planeeritavatel tänavatel. Amet ei saa nõustuda Saviliiva tee ääres elavate inimeste eelistamisega teistele piirkonna elanikele, jättes Saviliiva tee kasutamiseks üksnes praegustele Saviliiva tee ääres asuvate elamute elanikele ja suunates nii ehitamisega kui ka planeeringu elluviimisega kaasneva autoliikluse teistele planeeritava alaga külgnevate ja planeeritavate elamualade tänavatele. Transiitliikluse vältimiseks on Kõrese tänav kavandatud kurviline, samuti on planeeringuala piires kavandatud tõstetud ristmikud.

ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ töö välja, et Saviliiva teelt väljasõit Vana-Rannamõisa teele on juba väga halva nähtavusega mõlemas suunas, seega liikluskoormuse kasvades Saviliiva teel, kasvab ka liiklusõnnetuste oht.

Amet selgitas, et Tallinna Transpordiametis on kaalumisel kiirusrežiimi alandamine Vana-Rannamõisa teel. Kergliiklusteele on võimalik enne ristumist sõiduteega paigaldada torupiirded, mis takistavad otse pealesõitu ristmikualale. Ristumistel teiste tänavatega, kaasa arvatud kergliiklusteedega, peab olema ristmikul tagatud vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ normile nõuete kohane nähtavuskaugus. Ristmike nähtavuskolmnurga alasse ei tohi istutada hekke, mis piiravad nähtavust (väljasõidul Saviliiva teelt piirab nähtavust vasakult Saviliiva tee 2b piirdeaia ja kergliiklustee vahele istutatud hekk).

ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ märkis veel, et Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistute planeeringut tuleb vaadelda koostoimes Saviliiva tee 14c ja Vana-Rannamõisa tee 10a detailplaneeringuga ning need peavad ühtima.

Amet selgitas, et Saviliiva tee 14c ja Vana-Rannamõisa tee 10a kinnistute detailplaneeringu lahendus peab arvestama Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu teedevõrguga ning tagama alternatiivse ühendustee planeeringuala ja Vana-Rannamõisa tee vahel. Idapoolse juurdepääsu kavandamisel tuleb arvestada Teedeprojekt OÜ koostatud eskiisiga „Õismäe raba terviserada“.

ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ juhtis tähelepanu maareformi seaduse § 313 lg-le 11, mis sätestab, et kui maa-alal, mille kohta kohalik omavalitsus on algatanud detailplaneeringu, on käesoleva seaduse § 312 1. lõikes nimetatud maad, viiakse selle maa omandamise menetlus läbi samal ajal planeerimismenetlusega, sõltumata sellest, kas kõik piirnevad kinnisasjad asuvad planeeritaval maa-alal või mitte.

Amet selgitas, et antud juhul ei ole tegemist maareformi seaduse § 312 lõike 1 mõttes kinnisasjaga liitmiseks sobiva maaga vaid maaga, mis kuulub iseseisvalt kasutatava maaüksusena munitsipaalomandisse andmisele. Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise toimikutes Saviliiva tee 2 ja Saviliiva tee 19 kohta (endine Lepiku nr 33) on näha, et Saviliiva tee pikendus on jäetud tagastamata ning plaanimaterjalil on vastav märge „ул.Савилиива“.

ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ lisas, et arusaamatuks jääb detailplaneeringus toodud lahendus, mis näeb kruntidele positsiooniga 15 ja 16 elamute ehitamise kohe uue loodava transpordimaa krundi äärde ja selliselt väga lähedale Saviliiva tee 4a kinnistule, mis on Siiri Khaustovichi omandis.

Amet selgitas, et olemasoleva elukeskkonnaga on arvestatud ning lähtudes Saviliiva tee 2a ning Saviliiva tee 4b kinnistu praegusest piirist on hoonestusala kavandatud ligikaudu 11 meetri kaugusele ning Saviliiva tee 4a kinnistust ligikaudu 20 meetri kaugusele. Hoonestusalade valimisel on lähtutud väärtuslike ning terviklike metsaalade säilitamisest ja positsiooni 15 kagunurgas asuvast lõopistriku pesast, mis tingis planeeringuala põhjapoolsest osast erineva lahenduse.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 30. jaanuaril 2015. Sellekohane teade ilmus 13. jaanuaril 2015 ajalehes Eesti Päevaleht, 19. jaanuaril 2015 ajalehes Pealinn ja 23. jaanuaril 2015 ajalehes Haabersti Postipoiss. Detailplaneeringu avalikustamise jooksul laekunud vastuväiteid tagasi ei võetud. 10. juulil 2015 kinnitas kahekümne nelja Saviliiva tee elaniku esindaja ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kirjalikult, et Nadia Konkov ja Osvald Alekand on kirjalikult loobunud oma vastuväitest. Ülejäänud isikud avalikustamise jooksul laekunud vastuväidetest kirjalikult loobunud ei ole.

Detailplaneering esitati Tallinna Linnavalitsuse 27. juulil 2015 kirjaga nr LV-1/1744 maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

Vastavalt 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadusele korraldati Harju Maavalitsuses 28. augustil 2015 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Vastuväiteid esitanud isikute esindaja nõupidamisele ei ilmunud, seega vastuväidete osas kokkuleppele ei jõutud.

Järelevalve tulemusena asus maavanem seisukohale, et käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ega ei ole rikutud neid vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ja planeerimisseaduse § 9 detailplaneeringule esitatavatest nõuetest ning detailplaneering on koostatud asjaomaste riigiasutuste ja võrguvaldajatega.

Harju maavanem andis 12. oktoobril 2015 kirjas nr 6-7/3985 Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Detailplaneeringu algatamist taotles OÜ Urban Management 12. juulil 2012 registreeritud avaldusega. Taotluse kohaselt sooviti Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistute jagamist elamumaa kruntideks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramist pereelamute ehitamiseks.

23. augustil 2013 on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, RUUM JA MAASTIK OÜ ja OÜ Urban Management vahel sõlmitud detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/183.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 9. oktoobri 2013 korraldusega nr 1397-k „[Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas](#)”. Detailplaneeringu eesmärk on Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistute ja reformimata riigimaa ümberkruntimise teel moodustada 24 elamumaa ja kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus kokku kaheteistkümne kuni 2 maapealse korrusega üksikelamu, kaheteistkümne kuni 2 maapealse korrusega kahe korteriga elamu ja kolmekümne kuue abihoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 17. oktoobril 2013 ja ajalehes Pealinn 18. oktoobril 2013. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 8. novembril 2013. Eskiislahenduse tutvustamise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus teade ajalehes Eesti Päevaleht 22. oktoobril 2013 ja ajalehes Haabersti Postipoiss 18. oktoobril 2013.

Detailplaneeringu koostas RUUM JA MAASTIK OÜ. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“. Detailplaneeringule on lisatud Finestum Ehitusekspertiisid OÜ koostatud radoonitasemete mõõdistuse raport, A. Jairi koostatud aruanne loomaliikide levikust Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d planeeringualal ja selle lähimas ümbruses, O. Abneri koostatud ülevaade rootsi kukitsa levikust planeeringualal ja aruanne kaitstavate taimeliikide levikust, aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi koostatud eksperthinnang planeeringuala sademevee ärajuhtimisest ning Linnart OÜ koostatud dendroloogiline inventuur.

[Tallinna linna ehitusmääruse](#) § 14 lõikes 2 loetletud isikutega on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd ja § 15 lõikes 3 loetletud ametitega on detailplaneering kooskõlastatud.

Muinsuskaitseamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet (praegu Tallinna Kultuuriamet), Haabersti Linnaosa Valitsus, Haabersti linnaosa halduskogu, Tallinna Transpordiamet ja planeeringualale jäävate kinnistute omanikud Savikullaliivaaugu OÜ, Osühing GOLDMAN ja T. Pilt detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ega detailplaneeringut kooskõlastades märkuseid ei esitanud.

Tallinna Keskkonnaamet nõustus detailplaneeringuga lisatingimusel, et planeeringualal asuva kuklasepesa ümberasustamine toimub eksperdi poolt koostatud juhendi kohaselt ja riigi Keskkonnaameti loa alusel. Tallinna Keskkonnaamet lisis, et tehnovõrkude, teede ja väikeelamute ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, elamukruntide haljastusliku kujundusprojekti koosseisus käsitleda loodusliku metsalana säilitatavate alade hooldamise nõudeid.

Tingimused on detailplaneeringus määratud.

Maa-amet märkis, et ortofotodelt nähtub, et reformimata maa-alal paiknevad Saviliiva tee 2 ja Saviliiva tee 4a elamukruntide piirdeaiad, mis ei ole planeeritud likvideeritavatena. Kui kohalik omavalitsus soovib detailplaneeringu kehtestamise järel kõnealuse maa tänavamaakrundina taotleda munitsipaalomandisse, ei ole Maa-ameti poolt aktsepteeritav, et piirnevate elamukruntide aiad esitatakse detailplaneeringus säilitatavatena ning samaaegselt tähistatakse näiteks Saviliiva tee 2 piirdeiaia kohale perspektiivne tänav. Samuti tuleb Saviliiva tee 10c teemaakrundil asuv Saviliiva tee 18 krundi piirdeaed tähistada likvideeritavana, kui sellesse asukohta on planeeritud perspektiivsed tänavarajatised. Maa-amet lisis, et planeerimisettepaneku õiguspärasust ja projekteerimisnormidele vastavust on kohustatud kontrollima kohalik omavalitsus enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikustamist. Lähtuvalt eeltoodust ja tingimusel, et käesolevas kirjas toodud Maa-ameti märkustega arvestatakse ja et kohalik omavalitsus tagab planeeritaval alal asuva reformimata riigimaa omavalilise hõivamise kiire lõpetamise, ei esita Maa-amet vastuväiteid Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringuga koostatud planeerimisettepaneku suhtes.

Tingimusi on arvestatud, piirdeaiad on märgitud likvideeritavatena.

Tallinna Linnavaraamet esitas detailplaneeringu kohta järgmised märkused ja ettepanekud:

- 1) lisada planeeringu seletuskirja põhjendused krundile pos 26 planeeritud sõidu- ja kõnnitee avalikult kasutatavaks teeks määramise kohta ning krundile pos 30 planeeritud tupiktee osa avalikult kasutatavaks teeks määramise kohta;
- 2) Tallinna linnal on ajutist krundi pos 30a võimalik taotleda munitsipaalomandisse pärast detailplaneeringu kehtestamist. Transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 26, 29 ja 30 avalikult kasutatavate teede kavandamise osas selgitatakse välja ja lisatakse detailplaneeringu materjalidele Tallinna Kommunaalameti kui tulevase linnavara valitseja seisukoht;
- 3) detailplaneeringu edasises menetluses tuleb kokku leppida Mirta tn 43 kinnistule kavandatud rekreatsiooniala rajamises ja vastav kokkulepe tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tingimusi on detailplaneeringus arvestatud. Tallinna Linnavalitsuse 16. detsembri 2015 korralduse nr 1866-k „[Saviliiva tee 2a, Saviliiva tee 4b ja Saviliiva tee 8d kinnisasjadest moodustatavate kinnisasjade Tallinna linnale tasuta omandamine ning kinnisasjadele valitseja määramine](#)“ alusel

on Osühing GOLDMAN, Savikullaliivaaugu OÜ, Tea Pildi ja Tallinna linn 6. jaanuaril 2016 sõlminud võlaõiguslikud lepingud kruntide positsioon 26, 29a, 29b, 29c, 29d, 30b ja 30c tasuta võõrandamiseks Tallinna linnale.

Tallinna Kommunaalamet märkis, et nõustub lahendusega põhimõtteliselt, kuid lisas, et sõidutee ja kõnnitee vahelised haljasribad laiusega üle 2 meetri tuleb haljastada ja alla 2 meetri laiused ribad tuleb asfalteerida. Kruntidelt positsioon 22 ja 23 tagada normeeritud juurdepääs kõnniteedele.

Tingimused on detailplaneeringus määratud.

27. mail 2015 sõlmitud lepinguga nr 3-7/104 võtsid Savikullaliivaaugu OÜ, Osühing GOLDMAN ja T. Pilt kohustuse tagada oma vahendite arvel avalikult kasutatavate teede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamine ning osaleda Mirta tn 43 mänguväljaku rajamises.

Telia Eesti AS (varem Aktsiaselts Eesti Telekom), Aktsiaselts KH Energia – Konsult, Tehnovõrkude Ehituse OÜ ja Elektrilevi OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu planeeringulahenduse kohta tingimusi esitamata. Tingimused, mis esitati ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks, on detailplaneeringus määratud.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 12. novembri 2014 korraldusega nr 1728-k „[Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Haabersti linnaosas](#)”. Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes 15. novembril 2014 ajalehes Postimees, 21. novembril 2014 ajalehes Haabersti Postipoiss ja ajalehes Pealinn 1. detsembril 2014.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 8. detsembrist kuni 22. detsembrini 2014. Sellekohane teade ilmus 24. novembril 2014 ajalehes Postimees, 1. detsembril 2014 ajalehes Pealinn ja 21. novembril 2014 ajalehes Haabersti Postipoiss. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas ettepanekuid ja vastuväiteid kahekümne nelja Saviliiva tee elaniku esindaja ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ. Esitatud vastuväited puudutasid peamiselt liikluskorraldust. Esitatud vastuväidetele vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 16. jaanuaril 2015 tähtitud kirjadega nr 3-2/909-28 ja 3-2/909-29.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 30. jaanuaril 2015. Sellekohane teade ilmus 13. jaanuaril 2015 ajalehes Eesti Päevaleht, 19. jaanuaril 2015 ajalehes Pealinn ja 23. jaanuaril 2015 ajalehes Haabersti Postipoiss. Detailplaneeringu avalikustamise jooksul laekunud vastuväiteid tagasi ei võetud. 10. juulil 2015 kinnitas kahekümne nelja Saviliiva tee elaniku esindaja ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kirjalikult, et N. Konkov ja O. Alekand on kirjalikult loobunud oma vastuväitest. Ülejäänud isikud avalikustamise jooksul laekunud vastuväidetest kirjalikult ei loobunud.

Detailplaneering esitati Tallinna Linnavalitsuse 27. juuli 2015 kirjaga nr LV-1/1744 maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

Vastavalt 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadusele korraldati Harju Maavalitsuses 28. augustil 2015 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Vastuväiteid esitanud isikute esindaja nõupidamisele ei ilmunud, seega vastuväidete osas kokkuleppele ei jõutud.

Harju maavanem andis 12. oktoobril 2015 kirjas nr 6-7/3985 Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu.

30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lg 7 p 1 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast järgmisi isikuid: K. Saun, J. Saun, M. Khaustovich, S. Khaustovich, V. Gricevicius, O. Rostovskaja, S. Peskova, J. Fazullina, H. Nõu, S. Lepik, R. Viita, E. Klimentko, O. Tkatchenko, A. Kovaljov, M. Krõlov, J. Litvak, V. Chekanov, S. Salnikov, G. Gaydayenko, T. Sildos, J. Ovtšinnikova ja loetletud isikute esindajat ADVOKAADIBÜROO ENTSIK & PARTNERID OÜ.



Vastavalt 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 25 lg 7 p-le 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu otsuse tegemise päevast Saviliiva tee 13a, Saviliiva tee 13b, Kakumäe tee 8d, Saviliiva tee 2a, Saviliiva tee 2b, Saviliiva tee 1, Saviliiva tee 4b, Saviliiva tee 8d, Saviliiva tee 2, Saviliiva tee 6a, Saviliiva tee 6b, Saviliiva tee 4, Saviliiva tee 4a, Saviliiva tee 8c, Saviliiva tee 4c, Saviliiva tee 18, Korese tn 29, Korese tn 32, Veerise tn 25, Veerise tn 27, Veerise tn 29, Veerise tn 31, Veerise tänav T4, Saviliiva tee 3, Saviliiva tee 5, Saviliiva tee 7, Saviliiva tee 9, Saviliiva tee 10, Saviliiva tee 11, Saviliiva tee 12, Saviliiva tee 13, Saviliiva tee 14, Saviliiva tee 15, Saviliiva tee 15a, Saviliiva tee 16, Saviliiva tee 17, Saviliiva tee 17a, Saviliiva tee 17b, Saviliiva tee 19, Saviliiva tee 14c, Vana Rannamõisa tee 10a, Vana Rannamõisa tee 12c, Vana-Rannamõisa tee 12d kinnistute omanikke ja Maa-ametit.

30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või järelevalve käigus maavanema heakskiidetud detailplaneeringu kohalik omavalitsus. [Tallinna linna ehitismääruse](#) § 20 lg 4 lause 2 kohaselt kehtestab [planeerimisseaduse](#) § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu linnavolikogu otsusega, muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus korraldusega. Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneering ei kuulu planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringute hulka.

Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavalitsusele korralduse eelnõu „Saviliiva tee 2a, 4b ja 8d kinnistu ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine Haabersti linnaosas”.

Anu Hallik-Jürgenstein  
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Toomas Sepp  
Linnasekretär