

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
„Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja
lähiala detailplaneeringu kehtestamine
Haabersti linnaosas” juurde

Korraldusega kehtestatakse Haabersti linnaosas asuva 3,34 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 12074, milles on ette nähtud tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Moodustatavale krundile määratakse ehitusõigus kuni kaheksa maksimaalselt 3 maapealse (sh katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Planeeringualal paikneb olemasolev tootmismaa sihtotstarbega krunt, millel asub olemasolev alajaam. Samuti on detailplaneeringuga lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsuse nr 106 punktiga 1.1 kehtestatud „[Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali detailplaneering](#)” käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas, Vabaõhumuuseumi tee ja mere vahelisel alal.

Planeeringualale jääb 95% maatulundusmaa ja 5% tootmismaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu, mis kuulub kinnistusraamatu andmeil füüsilisele isikule. Lisaks jääb planeeringualale tootmismaa sihtotstarbega Paljandi tn 1e kinnistu, mis kuulub kinnistusraamatu andmeil Elektrilevi OÜ-le. Samuti jääb planeeringualale mereäärses osas reformimata riigimaa ning osaliselt Tallinna linna omanduses olev transpordimaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee T5 kinnistu.

Planeeringualal paikneb üksikelamu, abihoone ja alajaam.

Osa planeeritavast maa-alast jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastuvõetud „[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.

Planeeringualal asub III kategooria kaitsealuse taimeliigi rootsi kukits kasvuala. Rootsi kukits on keskkonnaministri 19. mai 2004 määrusega nr 51 „[III kaitsekategooria liikide kaitse alla võtmine](#)“ võetud kaitse alla.

Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistul kasvavad haljastuslikult väärtuslikud männid, kuused, kased, pärnad, elupuud, euroopa lehised ja siberi nulud. Enamik haljastuslikult väärtuslikest puudest kasvab Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu keskosas õuealal või selle ümber. Kinnistu kirdeosas ja sellest edasi Kopli lahe poole kasvab karusambla kasvukohatüübi männik. Kinnistu keskosas on osja kasvukohatüübi männi-kase-haava segamets ja edelaosas haava-kase segamets koos üksikute mändidega.

Planeeringuala piirneb lääne poolt kuni 4-korruseliste korterelamutega, põhja poolt merega, ida poolt Vabaõhumuuseumi territooriumiga ja lõuna poolt Vabaõhumuuseumi teega. Naaberkrundil

olevad korterelamud on lamekatusega ning paiknevad Vabaõhumuuseumi tee suhtes nurga all. Planeeritava ala kontaktvööndis on välja ehitatud tänavavõrk ning kergliiklusteed.

2. Tallinna üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „[Tallinna üldplaneeringu](#)” kohaselt on antud ala juhtotstarve 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.

Detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga.

3. Haabersti linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega nr 28 vastuvõetud „[Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#)” kohaselt on antud maa-ala väikeelamute ala, kus võivad paikneda pere-, paaris-, kaksik-, rida-, vaip- ja aatriumelamud, ridaelamutüüpi korterelamud, väikesed korterelamud ning lähipiirkonda teenindavad kaubandus- ja teenindustevõtted, lastehoiu ja vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti rohealad, mängu- ja spordiväljakud jts.

Hoonestustiheduseks on lubatud 0,3 ning korruselisuseks 2 ja 3. Rohelise võrgustiku kaardil on ala tähistatud metsalinnaks, kus on nõutav haljastuse protsent 50%.

Planeeringus on määratud hoonestustiheduseks 0,3 ning korruselisuseks maksimaalselt 3 korrust. Haljastuse protsendiks krundil positsioon 1 on 74%.

Detailplaneeringu lahendus vastab koostatavale Haabersti linnaosa üldplaneeringule.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeritaval maa-alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsuse nr 106 punktiga 1.1 kehtestatud „[Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali detailplaneering](#)”, mis on osaliselt kehtetuks tunnistatud Tallinna Linnavolikogu 17. aprilli 2008 otsusega nr 70 „[Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsusega nr 106 kehtestatud Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine katusekalde piirangu osas](#)” katusekalde piirangu osas.

Kehtestatud detailplaneeringuga määrati hoonestustingimused Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali hoonestamiseks. Kehtiva detailplaneeringuga säilitati Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu sihtotstarve ning ehitiste osas olemasolev olukord. Kuna kehtiv detailplaneering on kehtestatud peaaegu 20 aastat tagasi, muutunud on piirkonna linnaehituslik olukord, siis on uue detailplaneeringu koostamine, millega kavandatakse planeeritavale alale väikeseid korterelamuid põhjendatud ja linnaehituslikult sobiv.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 10. oktoobri 1996 otsuse nr 106 punktiga 1.1 kehtestatud „Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali detailplaneering” käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Planeeringus kavandatud hoonete korruselisuseks on valitud 3 korrust (sh katusekorrus), et kavandatavad hooned toetaksid planeeringualast läänes asuvate 4-korruseliste korterelamute ning Vabaõhumuuseumi territooriumile kavandatud hoonete vahelist ala. Ala hoonestamiseks on valitud väiksed, kuni 6 korteriga korterelamud, mis loovad sujuva ülemineku naaberkrundil olevate suuremate korterelamute ning Vabaõhumuuseumi territooriumi vahel. Võrreldes praeguse olukorraga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kuna kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt, parandades ala arhitektuurset ilmet. Hoonete paigutusel on lähtutud eelkõige haljastuse säilitamise printsiibist. Kuna planeeringuala kontaktvööndis asuvad hooned on valdavalt korterelamud, siis planeeritavate kuni 3-korruseliste korterelamute ehitamine sobib olemasolevasse miljösse. Kahe elamugrupi vahele, puudest vabale alale on planeeritud laste mänguväljak. Lisaks on planeeringualale ette nähtud võimalus ka suuremaks rekreatsioonialaks, mis asub krundi

põhjapoolses osas, kuhu võib rajada mängu- või spordiväljaku, näiteks tenniseplatsi või korvpalliväljaku.

Planeeringualal paikneb III kategooria kaitsealuse taimeliigi rootsi kukitsa kasvuala. Taime kasvukohad on säilitatud ning antud aladele hooneid ja rajatise ei ole kavandatud.

Positsioon 1 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunt. Krundile määratakse ehitusõigus kuni kaheksa maapinnast maksimaalselt 12 meetri kõrguste kuni 3 maapealse (sh katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega korterelamute ehitamiseks. Korterelamu kolmas korrus ehk katusekorrus ei tohi olla suurem kui 50% hoone ehitusalusest pinnast. 3-korruselised hooned on lubatud tingimusel, et tegemist on ridaelamu tüüpi korterelamuga, st igale korterile on tagatud väljast (sh galeriilt) eraldi sissepääs, ühise trepikoja ja sissepääsuga korterelamu võib olla kuni 2-korruseline ja kuue korteriga hoone. Kokku on kavandatud kuni 48 korterit.

Kui ehitusprojektis projekteeritakse „väikesed korterelamud“, on lubatud ehitada kuni kahekorruselised kuue korteriga korterelamud maapealse brutopinnaga kuni 6400 m². Projekteerides „ridaelamu tüüpi korterelamud“, mis koosnevad ühekorterilistest sektionidest, mille igal korteril on eraldi sissepääs väljast (sh galeriilt), võivad hooned olla osaliselt kolmekorruselised.

Positsioon 2 on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega krunt. Krundil asub olemasolev alajaam, mis säilib olemasolevas mahus.

O. Abner koostas planeeritava ala kohta 2012. aastal haljastusliku hinnangu. Alal I väärtusklassi puittaimi ei kasva, kuid kasvab 81 II väärtusklassi haljastuslikku objekti. Planeeringus kavandatu elluviimiseks tuleb likvideerida üks II, 94 III väärtusklassi ja 140 IV väärtusklassi hinnatud puud ning lisaks 210 V väärtusklassi hinnatud puud. Likvideeritavad puud jäävad teede alale, hoonestusalale või viimasele liiga lähedale. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 [“Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”](#). Asendusistutuse vajadus on 5416 haljastuse ühikut. Arvutusega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Ühikud arvutatakse ümber istutatavate puude või põõsaste arvuks enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

A. Jair viis 2013. aastal läbi linnuliikide pesitsusaegse leviku uuringu, millest selgub, et kaitsealuseid liike planeeringualal ei pesitse. Uuringus, piirkonna linnustiku liigirohkuse säilitamiseks, esitatud leevendusmeetmetega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud või on need detailplaneeringus määratud arvestamiseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualale tagatakse juurdepääs Vabaõhumuuseumi teelt. Vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“ peab planeeringualal kokku ette nägema vähemalt 96 parkimiskohta. Parkimiskohti on kokku planeeritud 101, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014](#)“ äärelinna normatiivile. Parkimine on kavandatud omal krundil.

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisa „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus](#)“ kohaselt jääb planeeritav ala kaugkütte piirkonda. Kuna nimetatud määruse punkti 2.3.2 kohaselt, kui soojakoormus paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 2kW, siis võib ehitusprojekti staadiumis lahendada soojavarustuse ka muul baasil, näiteks elektri või gaasi baasil. Detailplaneeringujärgne soojavarustuse lahendus on põhimõtteline, mida võib ümber kohandada vastavalt ehitusprojekti koostamise ajaks väljakujunenud olukorrale.

Detailplaneeringut käsitleti Tallinna üldplaneeringut muutvana kuna detailplaneeringus taotleti looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 200 meetrilt 125 meetrile. Tallinna Keskkonnaamet esitas detailplaneeringu pärast vastuvõtmist Keskkonnaametile Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku saamiseks. Keskkonnaamet märkis oma 20. aprilli 2015 kirjas nr HJR 14-4/15/7869-2, et vaatas läbi esitatud taotluse ja tutvus olukorraga kohapeal. Keskkonnaamet märkis kirjas veel, et detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus

looduskaitseeaduse § 38 lõikega 3, mistõttu ei ole põhijoonisel kujutatud ehitiste rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik. Ehitised rajatakse varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas, planeeringuala põhjapoolsel osal paikneva rekreatsiooniala perspektiivsed mängu- ja spordiväljakud tuleb samuti rajada väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas.

6. Avaliku väljapaneku tulemused

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 6. aprillist kuni 5. maini 2015. Sellekohane teade ilmus 25. märtsil 2015 ajalehes Eesti Päevaleht, 27. märtsil 2015 ajalehes Haabersti Postipoiss ja 30. märtsil 2015 ajalehes Pealinn. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid ettepanekuid ja vastuväiteid Paljandi tn 2 elanikud. Esitatud vastuväited puudutasid peamiselt liikluskorraldust, jalgteed avaliku kasutuse kindlustamist, kõrghaljastuse säilitamist, parkimiskohtade rajamist Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistul. Esitatud vastuväidetele vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *Amet*) 12. mail 2015 kirjadega nr 3-2/1458.

Vastuväiteid esitanud isikud palusid viia Vabaõhumuuseumi tee 20 krundisisene sissesõidutee Paljandi 2/1 hoone seinast kaugemale, vähemalt 10 meetri kaugusele kruntide vahelisest piirist. Vastuväiteid esitanud isikud tegid ettepaneku lisada võimalike kahjude vältimiseks ja nende hüvitamise tagamiseks detailplaneeringusse ehitaja vastutuskindlustuse lepingu sõlmimise kohustuse naaberkinnistute hoonete kaitseks kogu ehitusperioodi vältel. Samuti jäi arusaamatuks, kuidas on planeeringus lahendatud vertikaalplaneerimine planeeritava krundi sissesõiduteel.

Amet kaalus esitatud ettepanekut ja otsustas, et planeeringut korrigeeritakse selliselt, et krundisisest teed nihutatakse täiendavalt Paljandi 2/1 majast kaugemale nii, et säiliks alal väärtuslikumad puud ning selle tulemusena jääb tee Paljandi 2/1 maja kirdenurgast 9,2 meetri kaugusele ja edelanurgast 6,8 m kaugusele. Olemasolevat teed on laiendatud mitte Paljandi 2/1 hoone suunas, vaid Vabaõhumuuseumi tee 20 krundi sisemuse poole.

30. juunini 2015 kehtinud ehitusseaduse § 3 kohaselt peab ehitise olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale. Ehitisele mõjuvad koormused ja muud mõjud ei või põhjustada ehitise, selle osa või naabruses olevate teiste ehitiste varisemist ning ehitisele, selle aluspinnale või naabruses olevatele teistele ehitistele või nende aluspinnale vastuvõetamatult suuri deformatsioone. Ehitus- ja omanikujäreelvalve teostaja peab tagama, et ehitustegevus ei mõjutaks negatiivselt naabruses asuvate hoonete seisukorda, milleks tuleb vajadusel kasutada tehnilisi abi- ja kontrollivahendeid. Vastavalt ehitusseaduse § 12 punktile 1 tuleb ehitamisel vältida ehitamise kahjulikke mõjusid naaberehitisele, ümbrusele ja teistele isikutele.

Vastuväite esitaja palus säilitada kogu haljastus Paljandi tn 2 ja Vabaõhumuuseumi tee 20 sissesõidutee vahelisel maa-alal ning määrata kruntide vahelisele piirile igihalja heki istutamise kohustus.

Amet nõustus vastuväiteid esitanud isikute ettepanekuga, detailplaneeringusse lisati tingimus, et ehitusprojekti koostamisel tuleb tagada Vabaõhumuuseumi tee 20 krundil Paljandi 2 krundi poolses ääres kasvava kõrghaljastuse säilimine ning näha ette kogu Paljandi tn 2 krundi ulatuses täiendava igihalja heki (soovitavalt elupuuheki) rajamine. Heki rajamise kohustus on märgitud ka detailplaneeringu põhijoonisele.

Vastuväite esitaja juhtis tähelepanu vastuolule põhijoonise ja seletuskirja vahel, mis ei võimalda aru saada, kas normikohane parkimine on tagatud. Märgiti, et ei ole arvestatud tugipostide asukohaga ja äärmise parklakohtade suurema ruumivajadusega ning parklate sissepääsudega küljelt või nurgalt. Lisaks märgiti, et puudub parkla Vabaõhumuuseumi tee 20 elamute külalistele.

Amet selgitas, et planeeringulahenduses on ette nähtud 96 normatiivset parkimiskohta, millest 81 on ette nähtud hoone mahus. Tulenevalt esitatud ettepanekust on detailplaneeringusse lisatud tingimus, et Vabaõhumuuseumi tee ja planeeritava tõkkepuu vahelisele alale on täiendavad 5 parkimiskohta külalistele. Võimalik hoonesisese parkimise skeem on illustratiivne ning 11 parkimiskoha kavandamisel igasse planeeritud hoonesse kujuneks parkimiskohtade arvuks hoonetes kokku 88 kohta, mitte 81 nagu detailplaneeringus kajastatud. Seega ongi arvestatud võimalusega, et seoses parklas sissepääsuga hoone küljelt või nurgast väheneb mõne hoone puhul

soklikorrusele kavandatud parkimiskohtade arv. Seletuskirjas olnud probleemne lõik on korrigeeritud, parkimiskohtade kontrollarvutus aga on põhijoonisele kantud informatsiooniga kooskõlas.

Vastuväite esitaja leidis, et kavandatud jalgtee avalikku kasutusse määramine ei taga sisulist avalikku kasutust ning tegi ettepaneku määrata jalgtee eraldi kinnistuna linnale üleantavaks maaks.

Amet nõustus sellega, et avaliku kasutuse tagamiseks tuleb detailplaneeringut korrigeerida selliselt, et kavandatav avalikult kasutatav kergliiklus- ja jalgtee jääb väljapoole piirdeaeda.

Avalikku kasutusse määratava kõnnitee osas sõlmib Tallinna Linnvaraamet planeeringuala omanikuga vastavasisulise notariaalse lepingu enne detailplaneeringu kehtestamist ning kannab ka vastava kitsenduse kinnistusraamatusse.

Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendust on osaliselt muudetud vastavalt esitatud vastuväidetele. Detailplaneeringusse pärast avalikku väljapanekut sisse viidud olulisemaks muudatuseks on täiendava parkla kavandamine külaliste jaoks, sõidutee asukoha täpsustamine ja haljaspuhvri lisamine kinnistu läänepiirile ning piirdeaia asukoha täpsustamine, et tagada jalgtee avalik kasutus.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 10. juunil 2015. Sellekohane teade ilmus 2. juunil 2015 ajalehes Eesti Päevaleht, 8. juunil 2015 ajalehes Pealinn ja 22. mai 2015 ajalehes Haabersti Postipoiss. Detailplaneeringu avalikustamise jooksul laekunud vastuväiteid tagasi ei võetud.

Detailplaneering esitati Tallinna Linnavalitsuse 22. septembri 2015 kirjaga nr LV-1/2244 maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

Vastavalt 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadusele korraldati Harju Maavalitsuses 19. oktoobril ja 3. novembril 2015 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Kõigi 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 planeerimisseaduses detailplaneeringule esitatavate nõuetega ning detailplaneering on koostatud asjaomaste riigiasutuste ja võrguvaldajatega.

Harju maavanem andis 10. novembril 2015 kirjas nr 6-7/3605 Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu algatamist taotles E. Riisna 1. septembril 2011 registreeritud avaldusega. Taotluse kohaselt sooviti Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu jagada elamumaa kruntideks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus väikeelamute ehitamiseks. 14. novembril 2012 esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile heakskiitmiseks detailplaneeringu eskiis, milles kavandati kümme korterelamut ning 11. veebruaril 2013 kiideti heaks kaheksa korterelamuga lahendus.

5. augustil 2013 on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, K-Projekt Aktsiaseltsi ja E. Riisna vahel sõlmitud haldusleping nr 3-6/101.

Detailplaneeringu koostamine algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 18. septembri 2013 korraldusega nr 1281-k „[Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas](#)“. Detailplaneeringu eesmärk on Haabersti linnaosas asuva Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu sihtotstarbe muutmine tootmis- ja maatulundusmaast elamumaaks ning määrata moodustatavale krundile ehitusõigus kuni kaheksa

maksimaalselt 3 maapealse (sh katusekorrus) ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Planeeringualal paikneb olemasolev tootmismaa sihtotstarbega krunt, millel asub olemasolev alajaam. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 24. septembril 2013 ja ajalehes Pealinn 30. septembril 2013. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 17. oktoobril 2013, vastavasisuline teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 9. oktoobril 2013 ja ajalehes Pealinn 14. oktoobril 2013.

Detailplaneeringu koostas K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud kooskõlas menetlemise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „[Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega](#)”. Detailplaneeringu eskiisile on lisatud O. Abneri koostatud haljastuslik hinnang ja A. Jairi koostatud aruanne linnuliikide pesitsusaegsest levikust Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu planeeringualal ja selle vahetus mõjutsoonis 2013. aastal.

Detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Haabersti Linnaosa Valitsus, Haabersti linnaosa halduskogu, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Kultuuriväärtuste Amet (praegu Tallinna Kultuuriamet), Muinsuskaitseamet ja Päästeameti Põhja päästekeskus kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimusteta. Lisaks on detailplaneeringu kooskõlastanud Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu omanik.

Tallinna Keskkonnaamet märkis järgmist:

- 1) soojatorustiku paigaldamiseks säiliva kuldase positsioon 755 juurestiku kaitsealale kaevetöid mitte kavandada;
- 2) lammutus- ja ehitusprojektid ning puurkaevu konserveerimine või likvideerimise projekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Vastavad nõuded on detailplaneeringus määratud.

Tallinna Keskkonnaamet lisas, et ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku taotluse esitab Tallinna Keskkonnaamet Keskkonnaametile peale detailplaneeringu vastuvõtmist.

Keskkonnaamet märkis oma 20. aprilli 2015 kirjas nr HJR 14-4/15/7869-2, et vaatas läbi esitatud taotluse ja tutvus olukorraga kohapeal. Keskkonnaamet märkis kirjas veel, et detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus looduskaitseaduse § 38 lõikega 3, mistõttu ei ole põhijoonisel kujutatud ehitiste rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik. Ehitised rajatakse varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas, planeeringuala põhjapoolsel osal paikneva rekreatsiooniala perspektiivsed mängu- ja spordiväljakud tuleb samuti rajada väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas.

Tallinna Linnavaamet esitas detailplaneeringu kohta järgmised märkused ja ettepanekud:

- 1) krundile positsioon 1 planeeritud *kergliikluse ala/jalgtee* ühendab Vabaõhumuuseumi tee T5 kinnistul asuvat avalikult kasutatavat kergliiklusteed mereäärse reformimata riigimaaga. K-Projekt Aktsiaseltsile on esitatud 19. veebruaril 2014 e-kirjaga Tallinna Linnavaameti seisukoht, et Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistule planeeritavate teede määramine avalikuks kasutamiseks ei ole vajalik. Seisukoht tugines sellele, et ca 70 m kaugusel krundile positsioon 1 planeeritud kergliiklusteest asub Tallinna linna omandis olev Paljandi tänav, mis on kantud Tallinna kohalike teede nimekirja, tee on avalikult kasutatav ja sõidutee ääres asuvad olemasolevad kergliiklusteed;
- 2) Tallinna Linnavaamet ei ole põhimõtteliselt Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistule planeeritud kergliiklustee avalikult kasutatavaks teeks määramise vastu, kui tee avalikuks kasutamine on põhjendatud, maaomanik ja linnaosavalitsus lepivad omavahel kokku kergliiklustee korrashoiu

tingimustes ning avalikult kasutatavale teele seatakse Tallinna linna kasuks isiklik kasutusõigus tasuta (linn kannab ainult asjaõiguse seadmise seotud kulud).

Krundile positsioon 1 kavandatud kergliiklustee on planeeringus ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Tallinna Linnavalitsuse 9. märtsi 2016 korralduse nr 321-k „[Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnisasjale Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine](#)“ alusel on Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu omanik ja Tallinna linn 12. mail 2016 sõlminud krundile positsioon 1 kergliiklustee avaliku kasutuse tagamiseks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse lepingu Tallinna linna kasuks.

Maa-amet märkis, et nõustub Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ning lähiala detailplaneeringuga.

AS Tallinna Küte märkis, et käesoleval ajal puudub Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu vahetus läheduses AS-ile Tallinna Küte kuuluv kaugküttevõrk. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisa „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus](#)” kohaselt jääb planeeritav ala kaugkütte piirkonda. Selle piirkonna tarbijaid varustab soojusega OÜ Merirahu Võrgud kuuluv katlamaja.

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

Kuna detailplaneering sisaldas Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitati detailplaneering 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 17 lg 3 punkti 2 alusel täiendava kooskõlastamise vajaduse määramiseks Harju maavanemale.

Harju maavanem ei pidanud vajalikuks Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule määrata täiendavaid kooskõlastusi teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega, kuid märkis oma kirjas järgmist:

1) lisada detailplaneeringu dokumentatsiooni hulka väljavõtte kehtivast Tallinna linna üldplaneeringust, millel fikseerida planeeritava ala paiknemine;

2) Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu asub osaliselt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis (200 m), kus ehitustegevus on tulenevalt looduskaitseadusest lubatud ainult erandjuhtudel. Ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik üksnes Keskkonnaameti nõusolekul. Vajaliku nõusoleku saamiseks peab kohalik omavalitsus esitama vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõikele 4 Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Tingimusi on arvestatud. Ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut taotles Tallinna Keskkonnaamet peale detailplaneeringu vastuvõtmist. Keskkonnaamet märkis oma 20. aprilli 2015 kirjas nr HJR 14-4/15/7869-2, et detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus looduskaitseaduse § 38 lõikega 3, mistõttu ei ole põhijoonisel kujutatud ehitiste rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik.

13. oktoobril 2014 sõlmitud lepinguga nr 3-7/99 võttis E. Riisna kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatava tee, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni valmishitamine.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 4. märtsi 2015 korraldusega nr 298-k „[Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Haabersti linnaosas](#)”. Teade detailplaneeringu vastuvõtmisest ilmus ajalehes 12. märtsil 2015 ajalehes Eesti Päevaleht ja 16. märtsil 2015 ajalehes Pealinn.

Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 6. aprillist kuni 5. maini 2015. Sellekohane teade ilmus 25. märtsil 2015 ajalehes Eesti Päevaleht, 27. märtsil 2015 ajalehes Haabersti Postipoiss ja 30. märtsil 2015 ajalehes Pealinn. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid ettepanekuid ja vastuväiteid Paljandi tn 2 elanikud. Esitatud vastuväited puudutasid peamiselt liikluskorraldust, jalgtee avaliku kasutuse kindlustamist, kõrghaljastuse säilitamist,

parkimiskohtade rajamist Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistul. Esitatud vastuväidetele vastas Tallinna Linnaplaneerimise Amet 12. mail 2015 kirjadega nr 3-2/1458.

Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendust on osaliselt muudetud vastavalt esitatud vastuväidetele. Detailplaneeringusse pärast avalikku väljapanekut sisse viidud olulisemaks muudatuseks on täiendava parkla kavandamine külaliste jaoks, sõidutee asukoha täpsustamine ja haljaspuhvri lisamine kinnistu läänepiirile ning piirdeaia asukoha täpsustamine, et tagada jalgtee avalik kasutus.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 10. juunil 2015. Sellekohane teade ilmus 2. juunil 2015 ajalehes Eesti Päevaleht, 8. juunil 2015 ajalehes Pealinn ja 22. mai 2015 ajalehes Haabersti Postipoiss. Detailplaneeringu avalikustamise jooksul laekunud vastuväiteid tagasi ei võetud.

Detailplaneering esitati Tallinna Linnavalitsuse 22. septembri 2015 kirjaga nr LV-1/2244 maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks.

Vastavalt 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseadusele korraldati Harju Maavalitsuses 19. oktoobril ja 3. novembril 2015 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine. Kõigi vastuväidete osas kokkuleppele ei jõutud.

Harju maavanem andis 10. novembril 2015 kirjas nr 6-7/3605 Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks heakskiidu.

30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lg 7 p 1 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast järgmisi isikuid: M. Rahkema, J. Kanastik, M. Piirsoo, E. Garmider-Laur, I. Roosileht, P. Vain, K. L. Koit, E. Sert, T. Sert, G. Kiviaru, A. Laur, R. Soopa, M. Lutsokert, K. ja E. Brindfeldt, H. Kanistik, N. Timofejev, N. Lysenko.

Vastavalt 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lg 7 p-le 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu otsuse tegemise päevast Vabaõhumuuseumi tee 20, Paljandi tn 1e, Paljandi tn 2, Vabaõhumuuseumi tee 12 ja Vabaõhumuuseumi tee 63 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. Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneering ei kuulu planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringute hulka.

Arvestades eeltoodut, on esitatud Tallinna Linnavalitsusele korralduse eelnõu „Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Haabersti linnaosas”.

Anu Hallik-Jürgenstein
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Priit Lello
Linna õigusdirektor
linnasekretäri ülesannetes

Koostajad: Anu Plado, tel 640 4380; Gea Rossi, tel 640 4737, Tallinna Linnaplaneerimise Amet 30. mai 2016