

4. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Lauri Laats
Tallinna Linnavolikogu aseesimees

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse „Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu osaline kehtestamine kruntide positsioon 1-12 ja 17-23 osas Haabersti linnaosas“ kohta

Tallinna Linnavolikogu otsusega kehtestatakse Haabersti linnaosas asuva 10,66 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneering, K-Projekt Aktsiaseltsi töö nr 08045, 9,45 ha suuruse maa-ala s.o kruntide positsioon 1-12 ja 17-23 osas. Detailplaneeringus on ette nähtud moodustada Tähetorni tn 98 kinnistu jagamise teel 12 elamumaa, 2 sotsiaalmaa (üldkasutatav maa), 1 tootmismaa ja 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus kümne 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, ühe 2 maapealse korrusega, nelja 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ning kaheksa 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Samuti on detailplaneeringuga lahendatud ala heakorrastus ja haljastus, juurdepääsud, parkimine ning tehnovõrkudega varustamine.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Haabersti linnaosas Mäeküla asumis Paldiski maantee ja Kadaka puiestee vahelisel alal Tähetorni tänava läheduses. Suure osa planeeritavast alast hõlmab võsastuv jäätmaa, samuti on rohkesti liigniisket madal soo- ja lodumetsa, kuivematel aladel segametsa ja kuusikut. Tähetorni tn 98 kinnistu on endine karjamaa, mille kirdenurk on vana segamets, kus kasvavad tammed ja asuvad kiviaiad, ning mis on kinnistu kõige väärtuslikum osa ning sellest lõunasse jääb vana lehtmets. Mõlemad metsad kuuluvad metsa vääriselupaikade hulka.

Planeeritaval maa-alal asub 30% äri- ja 70% tootmismaa sihtotstarbega Tähetorni tn 98 kinnistu, mis kuulub kinnistusraamatu andmeil OÜ-le Tähetorni Arendus.

Olemasolev kõrghaljastus on hinnatud valdavalt II ja III väärtusklassi. Rohekoridori moodustavad ala idaosas asuvad põhja-lõuna suunalised väärtuslikud puistud.

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu ala külgneb põhjast osaliselt Paldiski mnt 243b ja Paldiski mnt 243a sihtotstarbega maa kinnistutega, kirdest reformimata riigimaaga, lõunast äri- ja tootmismaa sihtotstarbega Tähetorni tn 96 kinnistuga ning läänest Tähetorni tn 100, Tähetorni tn 100a ja Tähetorni tn 100d ärimaa sihtotstarbega kinnistute ja reformimata riigimaaga. Planeeringu ala ümbritsev maa-ala on kaetud kõrghaljastusega, välja-arvatud Tähetorni ja Veerme tänava äärne äripiirkond.

2. Tallinna üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringu” kohaselt on antud ala juhtotstarve reservala. Reservalad on alad, mis on üldplaneeringuga ette nähtud hoonestamiseks tulevikus. Arvestades, et üldplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui kümme aastat, on reservala hoonestamise kavandamine ajakohane. Ala läbivad haljaskoridorid ja liikumisrajad, mis on soovitatavalt kuni 50 meetri laiused haljasribad, mis tuleb säilitada hoonestusvabana.

3. Haabersti linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega nr 28 vastuvõetud „Haabersti linnaosa üldplaneeringu” kohaselt on enamik maa-alast rohevõrgustiku arenguala - korterelamute- ja roheala. Kortерelamute ala on korterelamute ja väikeste lähipiirkonda teenindavate kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvate ettevõtete ja asutuste ala. Rohevõrgustiku arengualad on olemasolevad rohealad,

mis kavandatakse jätta osaliselt või täies ulatuses rohealadeks ka tulevikus. Ala hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus tehtavate keskkonnavaluste uuringute tulemustest lähtudes. Lubatav hoonestustihedus planeeringu ala hoonestatavas osas on 0,4.

Haljastuse osakaal planeeritud alal peab olema valdavalt 30%, ala loodenurgas 15% ning planeeringu ala kagunurka jääb osa rohealast nr 31 - Mäeküla mets.

Planeeringu ala loodenurga juhtotstarve on ettevõtlus/tootmisala. Ettevõtlus/tootmisalal võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus-, büroohooned, kõrvalotstarbena keskkonda mittehäiriv väiketootmine ja laondus, samuti parklad, rohe- ja rekreatsioonialad.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb kehtestamisele mineva planeeringu ala hoonestatav osa 34. ehituspiirkonda, mittehoonestatav loodenurk 35. ehituspiirkonda.

34. ehituspiirkonna maakasutuse juhtotstarve on korterelamute ning parkide ja avalike rohealade ala. Hoonete kõrgus on üldjuhul 8-12 m (3 korrust), suuremate jaotustänavate ääres ning tööstuspiirkonna vahetus läheduses kuni 15 m (4 korrust).

Elamute ning kõrval ehituspiirkonnas kavandatud tööstus- ja äripiirkonna vahele kavandatakse haljastatud sanitaarkaitsetsoon, mis võib osaliselt olla krundi koosseisus ja mille laiust saab täpsustada detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu lahendus vastab Haabersti linnaosa üldplaneeringule.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Planeeringu lahenduse eesmärk on luua hoonestamata alale kvaliteetne elukeskkond, et sellest saaks jätkusuutlikult elujõuline elukvartal. Lõunapoolsele naaberkinnistule koostatavas planeeringus on kavandatud käesoleva planeeringuga sarnane hoonestuslaad - väikesed kortermajad. Võrreldes üksikelamutega jääb väikeste kortermajade vahele rohkem aedadega piiramata hoove ja maastikku. Koondades elanikud korterelamutesse, jääb maaüksusele rohkem avaliku kasutusega haljasalaid. Parkimine on lahendatud elamute soklikorrusel ja juurdepääsuteede ääres paiknevate parkimiskohtadega, mis on planeeritud kogu ala linnaruumilise struktuuri järgi.

Arvestades keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi ja Astangu looduskaitseala loomise piiriettepanekut, võetakse käesolev detailplaneering vastu osaliselt, st moodustataval Astangu looduskaitsealal paiknevad krundid positsioon 13-16 ja 24 jäävad kehtestamisele kuuluvast alast välja.

Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud jagada äri- ja tootmismaa sihtotstarbega Tähetorni tn 98 kinnistu elamu-, tootmis-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks järgmiselt:

positsioon (edaspidi *pos*) 1, 3, 4, 5, 6 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundid. Igale krundile on antud ehitusõigus maksimaalselt kahe, maapinnast kuni 15 meetri kõrguse, 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, mitme korteriga elamu ehitamiseks;

pos 2 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krunt, millele on kavandatud ehitusõigus ühe maapinnast kuni 9 meetri kõrguse 2 maapealse korrusega korterelamu ehitamiseks;

pos 7, 8, 9 ja 10 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundid. Igale krundile on antud ehitusõigus maksimaalselt kahe, maapinnast kuni 12 meetri kõrguse, 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega, mitme korteriga elamu ehitamiseks;

pos 11 ja 12 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundid. Mõlemale krundile on antud ehitusõigus kahe maapinnast kuni 9 meetri kõrguse 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks.

Kruntidele on kavandatud avalikult kasutatavad kergliiklusteed;

pos 17 ja 18 on kavandatud sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krundid. Astangu looduskaitseala ulatumise korral krundile positsioon 17 määratakse nimetatud krundile tasuta kasutusõigus Tallinna linna kasuks kuni krundi võõrandamiseni riigi poolt. Kui krunt positsioon 17 jääb looduskaitseala piiridest välja, siis võõrandatakse krunt tasuta Tallinna linnale, kuna tegemist on osaga Harku metsa Astangu ja Väike-Õismäe elurajooniga ühendavast rohekoridorist, kuhu on kavandatud avalikult kasutatavad kergliiklusteed, sh Haabersti üldplaneeringus kajastatud perspektiivne suusarada;

pos 19, 20, 21 ja 23 on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid;

pos 22 on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Tallinna Linnavalitsuse 21. oktoobri 2009 korraldusega nr 1726-k algatati „Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine”. Keskkonnamõju strateegilise

hindamise eesmärk oli selgitada, kirjeldada ja hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju, võimalikke alternatiivseid lahendusi ja tegevusi, negatiivse keskkonnamõju leevendamise ja vältimise meetmeid, arvestades detailplaneeringu eesmärke ja planeeritava ala iseloomu. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on tehtud koos detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega ning arvesse on võetud detailplaneeringu lahendust ja detailplaneeringu koostamise käigus tehtud täiendavaid uurimistöid. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on läbinud kõik seadusest tulenevad protseduurid ning Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon on selle heaks kiidetud.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) aruandes käsitleti järgmisi mõjuvaldkondi:

- 1) mõju elustikule (loomastik, linnustik, taimestik): mõju avaldatakse nii ehitustegevuse käigus otsese taimestiku eemaldamisega ning elupaikade kaotamisega kui ka kaudselt ehitusega kaasneva mürahäiringuga. Hoonete ekspluatatsiooniga kaasneb inimese kohalolek ning sellest tulenev elustiku häirimise suurenemine. Planeeringu ala on linnaelustiku seisukohalt suure väärtusega. Otsene mõju nii planeeringu ala kui ka sellega külgnevate alade elustikule on negatiivne. Negatiivset mõju on võimalik leevendada, luues uusi elu- ja toitumispaidu ning säilitades koosluse väärtuslikumaid osasid, kuid täielikult ei ole võimalik negatiivset mõju elustikule vältida;
- 2) mõju Tallinna rohevõrgustiku toimimisele: rohevõrgustikule avaldatakse mõju praeguseks rohealana säilinud ala vähenemise ning asustuse suurenemisest tuleneva külastuskoormuse tõusu kaudu. Peamine mõjutatav objekt on kinnistut läbiv rohekoridor. Rohekoridor säilitatakse suures osas ja seega on oodata tema toimimise jätkumist. Samas, kuna rohekoridorile soovitakse rajada seda läbiv sõidutee ning kergliiklusteid, siis on oodata koridori toimimise halvenemist (suurulukite jaoks tõenäoliselt kasutuskõlbmatuks muutumist). Rakendades alternatiivi IV on oodata rohekoridori toimimise jätkumist ka suurulukite jaoks. Piirkonna rohevõrgustiku tuumaladele olulisel määral tegevusega mõju ei avaldata. Siiski on oodata piirkonna tuumalade külastuskoormuse tõusu. Oluline on valmis ehitada korrektne liikumisradade võrgustik, mis võimaldaks inimestel rohealasil rekreatiivsel eesmärgil kasutada, kuid samas juhiks nad eemale rohealade looduskaitselise väärtusega osadest;
- 3) mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja võimalikele Natura elupaigatüüpidele: kavandatava tegevusega suureneb olulisel määral piirkonna elanikkond. Sellest tulenevalt on oodata külastuskoormuse tõusu kaitstavatel loodusobjektidel ja Natura elupaigatüüpidel. Eeskätt võib ohustatuks pidada planeeringu alast põhjas, klindipeasel alal olevat niiduala, kus leidub mitmeid kaitsealuseid taimeliike ning mis ühtlasi on

määratud ka Natura elupaigatüübiks. Mõju on võimalik minimeerida, viies liikumisrajad kaitsealuste taimeliikide kasvukohtadest eemale ning võttes nimetatud ala looduskaitsealana kaitse alla. Lisaks avaldatakse tegevusega mõju loodavale Astangu kaitsealale. Mõju leevendamiseks tuleb vähendada hoonestuse mahte (rakendada alternatiivi IV) sel viisil, et hoonestust ei kavandata kaitseala osaks arvatavale kinnistu osale;

4) mõju pinna- ja põhjaveele, sh sademe- ja reovee kogumise ja puhastamisega kaasnev keskkonnamõju: mõju avaldatakse, kui reostus satub ebaõige tehnoloogia valiku tõttu pinna- või põhjavette ning kui veetarbimine suureneb. Kuna ala veevarustus on kavandatud lahendada ühisveevärgi baasil, siis pole oodata keskkonnataluvuse ületamist seoses reoveekäitluse ja veevarustuse korraldamisega. Pigem kiirendab see ka piirkonna lähialadel praeguseks ühisveevärgiga mitteühinenud alade liitmist ühisveevärgisüsteemi. Ala hoonestamise tõttu tekib vajadus sademe- ja pinnavee käitlemiseks ja ümbersuunamiseks. Sademevesi (v.a reostunud sademevesi) on kavandatud juhtida avatud veejuhtmeid pidi läbi Järveotsa oja ja sellele kavandatud setebasseini Harku järve. Selline lahendus ei põhjusta olulist negatiivset mõju Harku järvele, vaid pigem parandab selle veevarustust. Oluline on, et kraavidesse suunatav sademevesi ei oleks reostunud ning et Harku järve ei suunataks ülenormatiivse heljumi sisaldusega sademevett (st vajalik on eelsetitamine või muul viisil puhastamine);

5) mõju maakasutusele ja maastikuilmele, sh visuaalne mõju: kavandatav tegevus tõstab maakasutuse intensiivsust. Arvestada tuleb, et tegu on linnapiiridesse kuuluva maa-alaga, mis on määratud perspektiivseks arendusalaks. Seega on ala intensiivsem kasutuselevõtt õigustatud ning aitab vähendada valglinnastumist. Kavandatud tegevusega muudetakse oluliselt maastikuilmet. Samas ei asu läheduses olulisi vaatekoridore ning arvestades kavandatavate hoonete kõrgusi, jäävad nad lähedal asuvatelt teedelt vaadelduna valdavalt puistu varju. Seega pole oodata olulist negatiivset visuaalset mõju. Oluline on, et tagataks hoonete arhitektuurne sobivus ümbritsevasse keskkonda;

6) mõju liiklusskeemile ning liikluskoormuse tõusust tingitud mõju: kavandatava tegevusega kaasneb piirkonna liiklusskeemi muutus. Arvestades, et nii planeeringu alale kui ka selle lähipiirkonda on kavandatud mitmeid elu-, äri- ja tootmisalasid, siis on tulevikus oodata piirkonna liiklusskeemi olulist muutust ning liikluskoormuse tõusu. See omakorda tõstab piirkonna müra- ja õhusaastetaset. Samas on kõigi piirkonna planeeringute puhul ette nähtud ühistranspordiühenduse ning kergliiklusteede võrgustiku loomine. See tõstab piirkonna olemasolevate ning lisanduvate elanike jaoks oluliselt teenuste ligipääsetavust ning parandab piirkonna liikluskorralduse toimimist. Arvestades Mäeküla-Astangu piirkonda

kavandatavaid ehitusmahte on liikluskoormusest tekkida võivate probleemide leevendamiseks oluline tagada teedevõrgustiku kompleksne valmishitamine, sh ühendustee rajamine Kadaka teele, mis aga seoses Astangu looduskaitseala moodustamisega on raskendatud. Looduskaitseala moodustamise menetluses oleks otstarbekas arvestada ühendustee rajamise vajalikkust piirkonna arengu jaoks ning kaaluda võimalust näha kaitse-eeskirjaga ette erand ühendustee rajamiseks;

7) jääkreostus ja jäätmeteke: Tähetorni tn 98 kinnistul tehtud välitööde käigus ei tuvastatud olulist jääkreostuse esinemist. Vähesel määral esineb kinnistul prügistumist, mis tuleb enne igasugust ehitustegevust nõuetekohaselt likvideerida. Juhul kui ehitustegevuse (eeskätt mullatööde) käigus avastatakse jääreostuse kahtlusega pinnast, tuleb teha täiendav pinnaseuuring reostuse ja selle ulatuse väljaselgitamiseks ning reostuse esinemise korral see nõuetekohaselt likvideerida. Planeeringu ala jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale;

8) mõju õhukvaliteedile ja müratasemele: KSH käigus teostati nii müratasemete kui ka õhusaaste modelleerimised. Õhu saasteainete osas piirnorme alal ei ületata ning pole oodata nende ületamist ka piirkonna planeeringute realiseerumisel. Müra piirnorme hakatakse planeeringute realiseerumisel ületama teeäärsetel aladel. Oluline on tagada sobilike ehitusmaterjalide kasutamine, mis väldib müranormide ületamist siseruumides;

9) sotsiaal-majanduslik mõju, sh mõju inimese tervisele ja heaolule: alal esinev peamine terviserisk tuleneb ala kõrgeast radoonitasemest. Radoonist tulenevat terviseriski on võimalik minimeerida, lähtudes ehitamisel ja projekteerimisel Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”. Samas on planeeringu ala puhul tegu suuremalt jaolt looduslikus seisundis alaga, kuhu on võimalik luua kvaliteetne elukeskkond, millel on oodata võrdlemisi hea õhukvaliteedi säilimist. Kuna koostatakse planeeringu ala naaberlade planeeringuid, mis näevad ette ka lasteaia ja äripindade lisandumist piirkonda, ning Tähetorni tn 98 planeeringuga kavandatakse mänguväljakuid eri vanusegruppidele, siis on oodata, et alale lisanduvate elanike olulisemate sotsiaalsete teenuste vajadus rahuldatakse;

10) mõjude kumuleerumine: antud juhul põhjustab koosmõjusid ning mõjude kumuleerumist aspekt, et piirkonnas on koostamisel mitmeid planeeringuid, mis muudavad oluliselt senist maakasutust. Sellest tulenevalt on KSH käigus mitmetes mõjuvaldkondades piirkonda käsitletud tervikuna ja nii liikluse, õhukvaliteedi kui ka müra modelleerimised on tehtud tervele piirkonnale. Modelleeringute põhjal saab väita, et oodata on piirkonna linnastumist ja Mäeküla piirkonnale multifunktsionaalse kasutuse teket. Samas

võrreldes mitmete teiste Tallinna piirkondadega on alal eeldusi võrdlemisi kvaliteetse ja inimsõbraliku elukeskkonna tekkeks.

KSH hindamise käigus leiti ning kirjeldati meetmeid, millega on võimalik mõjusid keskkonnale ning inimese tervisele vähendada või vältida. Olulisemad meetmed on kokkuvõtlikult järgmised:

- arvestada Astangu looduskaitseala moodustamise ekspertiisis esitatud piiriettepanekuga ning vähendada sellest lähtuvalt hoonestusmahte;
- arvestada tuleb lindude pesitsustsüklit raiel ja hoonete ehitustöödel. Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et antud alal oleks võimalik linnuliikidele pesitsemisvõimalusi luua;
- kujundada tuleb uued kooslused, mis oleksid ümbruskonna ja ala elustiku jaoks väärtuslikud (pakuksid elu-, varje- ja toitumispaiku). Oluline on kasutada planeeringu lahenduses erinevaid haljastusvõtteid, sh rajada nii katuse- kui vertikaalhaljastust;
- kasutada planeeringu alal jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetodeid (haljaskatused, haljaskanalid, avatud süsteemid jne) ning vältida sademevee kanaliseerimist (v.a reostunud sademevesi parklatest);
- rohekoridori teekoridori kavandamisel tuleb arvestada, et säiliks elustiku jaoks liikumiskoridor (kavandada väikeulukite jaoks läbipääsud). Arvestades looduskaitseala loomist, on rohekoridori läbiva tee rajamine võimalik ainult Keskkonnaameti nõusolekul ja juhul, kui sellekohane erand nähakse ette looduskaitseala kaitse-eeskirjas;
- arhitektuuriliselt tuleks uusehituse korral järgida, et ehitiste väliskuju, välisviimistlus- ja ehitusmaterjalid ning valitud värvitoonid sobiksid ümbruskonda. Antud ala puhul on soovitatav kasutada ala välisviimistluses naturaalseid materjale (nt kivi ja puit) ja värvitoone;
- kuna ala kuulub kõrge radoonitasemega alasse, siis tuleb projekteerimisel ja ehitamisel järgida Eesti standardit EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”. Arendaja peab ette nägema hoonetes regulaarse radooniseire. Lubatust kõrgema radoonitaseme esinemise korral ruumide siseõhus tuleb leida viga ehitusest ning see kõrvaldada;
- kuritegevuse riskide vähendamiseks rakendatakse Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” toodud soovitusi.

Arvestades KSH aruandes ning ala kohta koostatud ekspertarvamustes välja toodud leevendavate meetmete rakendamist, osutus hindamisel parimaks alternatiiviks alternatiiv IV ehk kavandatud tegevuse rakendamine vähendatud mahus, arvestades Astangu looduskaitseala moodustamist. Alale on võimalik luua atraktiivne ja kõrge kvaliteediga elukeskkond. Arvestada tuleb, et seoses looduskaitseala moodustamisega on raskemaks muutunud ala ühendamine teede- ja trassivõrkudega. Ülemuslikes planeerimisdokumentides ette nähtud Paldiski mnt ja Kadaka tee ühendusteele väljasõidu rajamine ja piki teekoridori vee- ja kanalisatsioonitrassidega ühinemine saab olla võimalik ainult juhul, kui looduskaitseala kaitse-eeskirjas nähakse ette sellekohane võimalus. Tee- ja trassikoridori lubamist kaitseala piiranguvööndisse tuleks kaaluda kaitseala moodustamise raames, võttes arvesse nii loodusväärtusi kui ka piirkonna arengupotentsiaali. Hindamisel käsitletud teiste alternatiivide madalamad hindepunktid tulenesid hoonestuse kavandamisest ka kaitseala koosseisu määratud alale. Arvestades, et planeeringu ala väärtuslikumad kooslused (vääriselupaigad, rohekoridor ja Natura elupaigatüübiks määratud ala) ning elustikurikkamad osad jäävad kinnistu idaosasse, siis on võimalik kinnistu lääneosa hoonestamine ilma väärtuslike kooslusi kahjustamata. Oodata on külastuskoormuse tõusu loodaval kaitsealal, mida aitab leevendada planeeringu raames planeeringu alale rekreatiivrajatiste (mänguväljakud, palliplatsid) kavandamine. Arvestades, et looduskaitseala Tähetorni tn 98 kinnistul asuv osa ja selle vahetu ümbrus soovitakse määrata piiranguvööndi režiimi ning kaitsealuste taimeliikide kasvukohad jäävad planeeringu alast eemale, siis võib kasutuskoormuse tõusu pidada aktsepteeritavaks. Oluline on loodaval looduskaitsealal kaitse korraldamise raames sobiliku liikumisvõrgustiku loomine, mis võimaldab inimeste juhtimise kaitseala väärtuslikematest osadest eemale.

KSH koostajad on seisukohal, et on soovitatav rakendada alternatiivi IV ehk planeeringu mahte tuleb vähendada, vastamaks Astangu looduskaitseala piiriettepanekule. Planeeringu lahenduses on ettepanekuga arvestatud ning planeering kehtestatakse osaliselt, jättes välja võimaliku, kaitseala koosseisu kuuluva maa-ala.

Planeeritavale alale koostatud dendrooloogilisest inventuurist järeldub, et planeeringu alal kasvavad lisaks vähem väärtuslikele puudele ka I ja II väärtusklassi hinnatud puud. Samuti asuvad alal vääriselupaigad, mis on plaanitud säilitada tervikmahus. Planeeringu lahenduse kohaselt on kavandatud likvideerida kaks II väärtusklassi hinnatud puud, kuna need jäävad hoonete alla või neile liiga lähedale. Lisaks kuulub likvideerimisele ca 31 700 m² suurune IV väärtusklassi kuuluv puistu ning 10 930 m² suurune III väärtusklassi kuuluv puistu. 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 10 543 haljastuse ühikut. Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel.

Juurdepääs planeeringu alale on ette nähtud Tähetorni tänavalt mööda Tähetorni tn 90, 90b ja 96 kinnistutele detailplaneeringus kavandatavat uut teed ning Mäeküla tänavalt.

„Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” järgi peab planeeringu alale kokku ette nägema vähemalt 504 parkimiskohta. Kokku on kavandatud 683 parkimiskohta, mis vastab Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014” äärelinna parkimisnormatiivile.

Planeeringu ala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud 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 ei jää planeeritud ala kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on lahendatud maagaasi baasil.

Osaihinngu Eesti Geoloogiakeskus radooniriski uuringu kohaselt kuulub detailplaneeringu ala kõrge radooniriski ala kategooriasse. Selleks, et radooniohtu vältida, on määratud nõue hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine” ja teha hoonetes ehitusjärgsed radooni kontrollmõõtmised.

Ramboll Eesti AS (praegu Skepast&Puhkim AS) on koostanud Tähetorni tn 90, 90b ja 96, Tähetorni tn 98 ning Paldiski mnt 241, 241d, 243a kinnistute ja lähiala detailplaneeringute mürauringu. Uuringu kohaselt on tegemist alaga, kus müra ületab sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud taotlustasemeid. Kuna Tähetorni tänav asub piisavalt kaugel, siis tänava liiklusmüra ei oma suurt tähtsust. Planeeritava ala ja Tähetorni tänava vahelisele alale on samuti kavandatud korterelamud. Võimaliku müraallika vältimiseks on planeeritavate korterelamute ja ärimaa vahele ette nähtud vähemalt 50 m laiune haljastatud sanitaarkaitsetsoon.

Hoonete projekteerimisel nähakse ette meetmed, mis tagavad inimest häiriva või tema tervist ja heaolu kahjustava müra vähendamise. Müra alandamiseks on hoonete projekteerimiseks määratud tingimus

rakendada Eesti standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Lisaks tuleb teega külgnevate ehitiste puhul enne hoonete vastuvõtmist teha sisemüra mõõtmised.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu algatamist taotles 27. mail 2008 registreeritud avaldusega Osaihingu Renaldi (praegu OÜ Binary) esindaja H. Raag. Taotluse kohaselt sooviti Tähetorni tn 98 kinnistu jagada 23 krundiks ning moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramist nelja ridaelamu, kümne 4-korruselise ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu, kaheksa 3-korruselise ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu ning viie 2-korruselise kolme ja enama korteriga elamu ehitamiseks.

24. septembril 2009 on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja Osaihingu Renaldi vahel sõlmitud haldusleping nr 2-5/216.

Detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 21. oktoobri 2009 korraldusega nr 1726-k „Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”.

Detailplaneeringu eesmärk oli Haabersti linnaosas asuva 30% äri- ja 70% tootmismaa sihtotstarbega Tähetorni tn 98 kinnistu jagamine 23 krundiks ning moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine nelja ridaelamu, kümne 4-korruselise, kaheksa 3-korruselise ning viie 2-korruselise korterelamu ehitamiseks. Kokku kavandati kuusteist 100% elamumaa, kolm 100% sotsiaalmaa ja neli 100% transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 24. oktoobril 2009 ja ajalehes Pealinn 14. juunil 2010. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 17. novembril 2009. Eskiislahenduse tutvustamise ning arutelu toimumise aja ja koha kohta ilmus teade ajalehes Postimees 6. novembril 2009.

Keskkonnaamet on 25. oktoobri 2010 kirjas nr HJR 6-8/13552-8 märkinud, et keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne vastab seaduses toodud nõuetele, keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus vastab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses toodud nõuetele ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande käsitus vastab heakskiidetud keskkonnamõju strateegilise

hindamise programmile, samuti on täiendatud töö järeldusi ja soovitusi vastavalt menetluse vältel Keskkonnaameti esitatud ettepanekutele. Eeltoodule tuginedes kiitis Keskkonnaamet strateegilise hindamise aruande heaks.

Detailplaneeringu koostas K-Projekt Aktsiaselts. Detailplaneering on koostatud kooskõlas detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega”.

Detailplaneeringule on lisatud OÜ ACTO CONSULT koostatud haljastuse hinnang, A. Palo koostatud ekspertarvamus „Kinnistu Tähetorni 98 metsa vääriselupaiga asend ja hooldamine, muud võimalikud loodusväärtused”, aktsiaseltsi Projekterimisbüroo Maa ja Vesi koostatud eksperthinnang „Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringualalt sademetevee ärajuhtimisest”, Osaiingu Eesti Geoloogiakeskus koostatud radooniriski uuring, Ramboll Eesti AS koostatud Tähetorni tn 90, 90b ja 96, Tähetorni tn 98 ning Paldiski mnt 241, 241d, 243a kinnistute ja lähiala detailplaneeringute mürauuring ja Adepte Ekspert OÜ koostatud Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.

Arvestades keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi ja Astangu looduskaitseala loomise piiriettepanekut, esitas OÜ Tähetorni Arendus taotluse Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu osaliseks vastuvõtmiseks kruntide positsioon 1-12 ja 17-23 osas. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti planeeringute komisjon nõustus detailplaneeringut edasi menetlema üksnes kruntide positsioon 1-12 ja 17-23 osas.

Detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud „Tallinna linna ehitismääruse” § 16 lõikes 1 määratud isikud ja asutused on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Haabersti Linnaosa Valitsus, Haabersti linnaosa halduskogu, Põllumajandusamet, Päästeameti Põhja päästikeskus ja Tallinna Kommunaalamet kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimusteta. Lisaks on detailplaneeringu kooskõlastanud Tähetorni tn 98 kinnistu omanik OÜ Tähetorni Arendus.

Tallinna Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et projekti koostamisel lahendatakse autobussipeatuse ootekoja paiknemine ooteplatvormil.

Tingimus on detailplaneeringus määratud.

Maa-amet märkis, et planeeringule on lisatud eksperthinnang „Tallinna Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringualalt sademetevee ärajuhtimisest” (aktsiaseltsi Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi töö nr 0901). Maa-amet juhtis tähelepanu, et nimetatud tööst puudub lehekülj 2. Maa-ameti käsutuses oleva eksperthinnangu leheküljel 2 on märgitud, et (tsitaat): „lisatud joonisel on esitatud sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus, kus on ette nähtud üks äravoolukraav planeeringu ala lõunapiirile (K-2) ja teine lühem kraav sellest ca 150 m põhja poole, metsaalale (K-3). Need mõlemad suubuvad olemasolevasse kraavi K-1, mille veed jõuavad Järveotsa ojasse ja sealt Harku järve. Kraavi K-1 on vaja süvendada ja korrastada ca 500 m ulatuses, s.o praktiliselt sinnani, kus Järveotsa oja hakkab nõlvast alla voolama”. Eelkirjeldatud lahendus on skemaatiliselt kujutatud eksperthinnangule lisatud joonisel „Tähetorni tn 98 kinnistult sajuvete ärajuhtimine”.

Seletuskirja kohaselt on veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimisel ning perspektiivse B-kategooria gaasitorustiku planeerimisel arvestatud K-Projekt Aktsiaseltsi tööga nr 08316 „Astangu piirkonna tänava tehnovõrkude paigaldamine”. Viimasest lähtuvalt on riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0912150035 maaüksusele planeeritud veetoru ja gaasitorustik (joonised nr GE-5 ja VK-1). Nimetatud tööga on palutud arvestada ka AKTSIASELTSI TALLINNA VESI tehnilistes tingimustes 5. novembrist 2010 nr PR/1062210-1 ning Energate OÜ tehnilistes tingimustes 10. veebruarist 2011 nr /T-168. Kõnealused trassid hakkaksid menetluses oleva Haabersti linnaosa üldplaneeringu (kaart 7) kohaselt kulgema paralleelselt perspektiivse kõrvaltänavaga, mis läbib riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0912150035 maaüksust. Lisaks eelnimetatule kavandatakse menetluses oleva üldplaneeringu kohaselt paralleelselt perspektiivse kõrvaltänavaga rajada ka perspektiivne sademeveetorustik (kaart 13).

Maa-amet lisas, et seletuskirja punktis 4.1.10 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks” on märgitud, et liigvee ärajuhtimiseks Tähetorni tn 98 kinnistult tuleb eelvoolukraavid puhastada ja korras hoida väljaspool planeeritud ala kuni suublani (Harku järv). Maa-amet selgitas, et kehtiv seadusandlus ei võimalda Maa-ametil anda nõusolekut riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0912150035 maaüksusel paiknevate eelvoolukraavide puhastamisele ja kraavide korrashoiuga seonduvatele tegevustele. Eelkirjeldatud tegevus tuleb kooskõlastada ka kõigi teiste maaomanikega, keda kavandatav tegevus puudutab.

Planeeritava Tähetorni tn 98 kinnistu idaosa ning riigi reservmaa piiriettepanekuga nr AT0912150035 maaüksus jäävad moodustamisel oleva Astangu looduskaitseala piiranguvööndisse. Planeeringu lahenduse kohaselt on Tähetorni tn 98 kinnistu idaossa kavandatud rajada neli ridaelamukrunti (positsioonid 13-16) ning juurdepääsutee (pos 20). Põhijoonisel (joonis GE-4) nähtuvalt tehakse planeeringuga ettepanek

moodustamisel oleva Astangu looduskaitseala piiranguvööndi vähendamiseks. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 15. septembri 2011 kirjas nr HJR6-5/11/27099-2 „Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu osaline kooskõlastamine” on märgitud, et Astangu looduskaitseala moodustamise ettepanek on Keskkonnaametis menetluses ning koostamisel on kaitseala kaitse-eeskirja eelnõu. Lisaks on nimetatud kirjas märgitud, et enne otsuste vastuvõtmist oleks (tsitaat): „Keskkonnaametil ennatlik kooskõlastada ehitustegevust kaitseala moodustamisega kattuv alal ehk Tähetorni tn 98 kinnistu idaosal, kus on inventeeritud ka tulevase kaitseala kaitse-eesmärgiks olev kooslus. Keskkonnaamet saab kooskõlastada Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu osaliselt, mis teeb võimalikuks planeeringu osalise kehtestamise”. Maa-amet palus end informeerida, kui tulenevalt Keskkonnaameti kooskõlastusest muutub planeeringu ala sademevee ärajuhtimise lahendus ning sellega seonduvate muudatuste mõju ulatub ka reformimata maale. Planeeritava ala piirinaabrina ei esitanud Maa-amet Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringule märkuseid. Ühtlasi palus Maa-amet arvestada, et kui kaitseala moodustatakse enne käsitletava detailplaneeringu elluviimist, tuleb kaitsealale kavandatavad tegevused kooskõlastada kaitseala valitsejaga.

Tingimused on detailplaneeringus määratud.

Harku Vallavalitsus kooskõlastas detailplaneeringu ja juhtis tähelepanu asjaolule, et ehitaja (tellija) on kohustatud ühiskanalisatsioonisüsteemi liitumislepingud sõlmima Harku Vallavalitsusega, kusjuures liitumise tehnilised tingimused väljastab AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Tingimus on detailplaneeringus määratud.

Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon märkis, et saab kooskõlastada Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu lahenduse osaliselt, mis teeb võimalikuks planeeringu osalise kehtestamise. Keskkonnaamet ei saa käimasolevat Astangu looduskaitseala moodustamise menetlust arvestades kooskõlastada planeeringus positsioonidel 13-16 kavandatut, sh positsioonile 20 (kehtestatavas lahenduses on kruntide positsioonide numbreid muudetud) olevale liiklusmaa krundile kavandatut Astangu looduskaitseala piiriettepaneku ulatuses (selguse huvides tuleks positsioonist 20 moodustada kaks eraldi krunti). Positsioonil 6 esitatud kavandatava kaitseala piirimuudatusettepanekut hindab amet niivõrd minimaalseks, et saab esitatud lahendust aktsepteerida. Eeltoodud märkusi arvestav planeerimislahendus oleks kooskõlas heaks kiidetud Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilises hindamises esitatuga.

Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon lisas veel, et heakskiidetud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükis 6 on eri alapeatükkidena esitatud negatiivse keskkonnamõju vältimise või leevendamise meetmed. Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon palus detailplaneeringu vastavates peatükkides kajastada kõik leevendusmeetmed (nt vältida puude raiet ja mürarikast ehitust lindude pesitsusperioodil 15. märtsist - 31. juulini, pesakastide jms rajamise võimaldamine uute hoonete projekteerimisel jne).

Tingimused on detailplaneeringus määratud.

Tallinna Linnavaaramet esitas detailplaneeringu kohta järgmised märkused ja ettepanekud:

- 1) täiendada tabeli „põhijoonise kruntide ehitusõigus ja piirangud” lahtrit „kitsendused/piirangud” kruntidele pos 11, 12 ja 17 avalikuks kasutamiseks määratud alade ligikaudsete pindaladega;
- 2) Tallinna Linnavaaramet ei nõustu munitsipaalomandisse antavale transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 19 elamumaa kinnistute normatiivsete parkimiskohtade kavandamisega. Parkimisnormatiivi täitmiseks vajalikud parkimiskohad tuleb kavandada sellele krundile, mille teenindamiseks need on vajalikud. Tallinna Linnavaaramet ei ole vastu krundile pos 19 avalikult kasutatavate parkimiskohtade kavandamisele;
- 3) sõlmida võlaõiguslik leping krundi pos 19 võõrandamiseks ja kruntidele pos 11, pos 12, pos 17 isikliku kasutusõiguse seadmiseks pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja enne selle kehtestamist. Tallinna Linnavaaramet peab ette nägema vastavasisulise ülesande Tallinna Linnavaarametile detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses.

Tingimusi on detailplaneeringus arvestatud. Tähetorni tn 98 kinnistu omanik OÜ Tähetorni Arendus on 23. juulil 2014 kirjalikult nõustunud kruntidele pos 11, pos 12, pos 17 tasuta isikliku kasutusõiguse seadmisega Tallinna linna kasuks ja krundi positsioon 19 tasuta Tallinna linnale võõrandamisega. Tallinna Linnavalitsuse 19. augusti 2015 korralduse nr 1182-k „Tähetorni tn 98 kinnisasjast moodustatava kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine ning Tähetorni tn 98 kinnisasjast moodustatavatele kinnisasjadele Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning kinnisasjale ja isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine” alusel on Tallinna linn ja OÜ Tähetorni Arendus sõlminud 2. septembril 2015 võlaõigusliku lepingu krundi positsioon 19 tasuta võõrandamiseks Tallinna linnale ning kruntidele positsioon 11, 12 ja 17 kavandatud kergliiklusteede avaliku kasutuse tagamiseks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse lepingu Tallinna linna kasuks.

Terviseameti Põhja talitus märkis, et Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneering on kooskõlas tervisekaitsenõuetega järgmistel tingimustel:

- 1) elamute projekteerimisel ja ehitamisel rakendatakse Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõudeid ning tagatakse elu- ja magamisruumides normeeritud müratasemed. Tulevasi elanikke tuleb teavitada sellest, et nende maja asub mürarikkas piirkonnas;
- 2) elamute projekteerimisel ja ehitamisel rakendatakse Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine” nõudeid.

Tingimused on detailplaneeringus määratud.

AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Aktsiaselts Eesti Telekom (praegu Telia Eesti AS), Aktsiaselts KH Energia - Konsult, Energate OÜ ja Elektrilevi OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu planeeringu lahenduse kohta tingimusi esitamata. Tingimused, mis esitati ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks, on detailplaneeringus määratud.

Naaberkinnistu Paldiski mnt 243b omanik Osühing Favorte kooskõlastas tehnovõrkude koondplaani alljärgnevatel tingimustel:

- 1) Paldiski mnt 243b kinnistu detailplaneering kehtestatakse osaliselt vastavalt lisatud detailplaneeringu joonisele;
- 2) Tähetorni tn 98 kinnistu omanik võtab enda kohustuseks Paldiski mnt 243b kinnistu osalise detailplaneeringu alasse jääva transpordimaa ja tehnovõrkude nõuetekohase valmishitamise ulatuses, mis on kirjale lisatud Paldiski mnt 243b kinnistu osalise detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaanil piiritletud kollasega;
- 3) Tähetorni tn 98 kinnistu omanik jõuab Osühinguga Favorte kokkuleppele tehnovõrkude ehituse ühises finantseerimises, mille tulemusena on võimalik saada tehnovõrgud Tähetorni tn 98 kinnistule. Osühingule Favorte kooskõlastamiseks saadetud Tähetorni tn 98 detailplaneeringu joonise kohaselt on Tähetorni tn 98 kinnistu tehnovõrkude liitumispunktid Tähetorni tn 98 ja Paldiski mnt 243b ning Tähetorni tn 98 ja Tähetorni tn 96 kinnistute piiril. Reaalselt asuvad olemasolevad tehnovõrgud Paldiski mnt-l ja Tähetorni tänaval;

4) Tähetorni tn 98 kinnistule planeeritakse sotsiaalse otstarbega objekte (mida kinnistule vastavalt meile esitatud detailplaneeringule käesoleval hetkel planeeritud ei ole), mis hakkaksid teenindama ümberkaudsete kinnistute (sh Tähetorni tn 90 ja 90b) elanikke. Kuna Tähetorni tn 96 kinnistule on planeeritud lasteaed, mida hakkavad kasutama ka Tähetorni tn 98 kinnistule planeeritud hoonete elanikud, siis tekiks Tähetorni tn 98 kinnistule täiendavate sotsiaalobjektide rajamisega selles piirkonnas terviklik elukeskkond koos selle toimimiseks vajaliku taristuga.

Tingimusi teede ja tehnovõrkude osas on detailplaneeringus arvestatud.

31. oktoobril 2014 sõlmitud lepinguga nr 3-7/176 võttis OÜ Tähetorni Arendus kohustuse tagada oma vahendite arvel avalikult kasutatavate teede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise valmishitamise.

Detailplaneering võeti osaliselt, kruntide positsioon 1-12 ja 17-23 osas vastu Tallinna Linnavalitsuse 4. märtsi 2015 korraldusega nr 299-k „Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu osaline vastuvõtmine kruntide positsioon 1-12 ja 17-23 osas Haabersti linnaosas”.

Teade detailplaneeringu osalisest vastuvõtmisest ilmus 12. märtsil 2015 ajalehes Eesti Päevaleht, 16. märtsil 2015 ajalehes Pealinn ja 27. märtsil 2015 ajalehes Haabersti Postipoiss. Detailplaneering oli planeerimisseaduse § 18 kohasel avalikul väljapanekul 6.-20. aprillini 2015, mille kohta ilmus teade 25. märtsil 2015 ajalehes Eesti Päevaleht, 30. märtsil 2015 ajalehes Pealinn ja 27. märtsil 2015 ajalehes Haabersti Postipoiss.

Avaliku väljapaneku kestel ei laekunud detailplaneeringu lahenduse kohta ühtegi pöördumist.

Detailplaneeringu maavanemale järelevalveks esitamine ei olnud vajalik.

Arvestades keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi ja Astangu looduskaitseala loomise piiriettepanekut, võeti käesolev detailplaneering vastu osaliselt, st moodustataval Astangu looduskaitsealal paiknevad krundid positsioon 13-16 ja 24 jäid vastuvõtmisele kuuluvast alast välja. Eeltoodust tulenevalt kehtestatakse detailplaneering osaliselt kruntide positsioon 1-12 ja 17-23 osas.

Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus” § 20 lg 5 kohaselt võib linnavalitsus põhjendatud vajaduse korral kehtestada detailplaneeringu osaliselt või teha vastava ettepaneku linnavolikogule. Planeeringu osalise kehtestamisega seotud planeeritava maa-ala suuruse muutmist ei loeta planeeringu põhilahenduse muudatuseks.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lg 7 p 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul Tähetorni tn 98 kinnistu detailplaneeringu osalise kehtestamise otsuse tegemise päevast Tähetorni tn 98, Tähetorni tn 96, Tähetorni tn 100, Tähetorni tn 100a, Tähetorni tn 100d, Paldiski mnt 243a ja Paldiski mnt 243b kinnistute omanikke ja Maa-ametit.

Planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu kehtestamine kuulub volikogu ainupädevusse vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktile 33. Kuna planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavolikogu pädevusse.

Lauri Laats
Tallinna Linnavolikogu aseesimees