

Tallinn

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg-te 3 ja

- Haabersti linnaosa üldplaneering täpsustab ja osaliselt muudab Tallinna üldplaneeringut;
- üldplaneeringu elluviimine tagab linnaosa ruumilise arengu eesmärkide saavutamise, milleks on linnaosa säilitamine hinnatud elamispiirkonnas;
- üldplaneering tagab linnaosa arengu ka tulevikus valdavalt väikese tihedusega elumupiirkonna ja ülelinnalise tähtsusega puhkepiirkonna;
- üldplaneering tagab väljakujunenud pereelamupiirkondade säilimise, võimaluse rajada nende lähikümbrusse kaubandus-, teenindus- ja sotsiaalsed objektid;
- üldplaneering tagab jätkuvalt Tallinna loomaia, Eesti vabaõhumuuseumi, Harku järve, Kakumäe supelranna ja Õismäe raba säilimise ja arengut;
- üldplaneering määrab kindlaks uute magistraaltänavate, suurte arengualade perspektiivsete kõrvaltänavate, kergliiklusteede jm tehniliste objektide asukohtade;
- üldplaneering võimaldab arendada uusi mitmekesiseid elumupiirkondi eelkõige Pikaliiva, Astangu, Mäeküla ja Mustjõe asumis;
- üldplaneering reserveerib uutes arenduspiirkondades vajalike lasteasutuste asukohad, aitab tagada kaubandus- ja teenindusvõrgu kättesaadavust;
- üldplaneering aitab tagada Väike-Õismäe väljakujunenud linnaehitusliku struktuuri ja hoonete tervikilme säilimise, määrates alale hoonetustiheduse ja hoonetehaseid.

1. Kehtestada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud Haabersti linnaosa üldplaneering vastavalt otsuse lisadele 1-28. Üldplaneeringuga määratakse kindlaks Haabersti linnaosa territooriumi ruumilise arengu suunad, teede ja taristu asukohad ning esitatakse maakasutuse ja ehitustegevuse suunamise üldised tingimused ja nõuded.

2. Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamisega muutub Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneering“ Haabersti linnaosa ulatuses kehtetuks.

3. Haabersti linnaosa üldplaneering on aluseks:

3.1 selles käsitletava ala detailplaneeringutele, mis üldplaneeringu kehtestamise ajaks ei ole vastu võetud ega kehtestatud. Kui algatavad, kuid vastuvõtmata detailplaneering ja üldplaneeringus sätestatud tingimused on vastuolus, kaalub ja analüüsib Tallinna Linnaplaneerimise Amet algatavad detailplaneeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades nii õiguskindluse põhimõtet kui ka õiguspärast ootust ja avalikku huvi;

3.2 projekteerimistingimuste andmisel juhul, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

4. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

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

Kalev Kallo  
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu

Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse „Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“ juurde

**Haabersti linnaosa üldplaneeringu (edaspidi ka *üldplaneering*) põhieesmärk on täpsustada ja ajakohastada Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringut“, arvestades viimaste aastate muutusi ja arengusuundumusi linnaehitust ja maakasutust mõjutavates valdkondades ning üldisi ja avalikke huve. Üldplaneeringuga määratakse kindlaks linnaosa tulevase linnaehitusliku arengu põhisuunad, üldised maakasutus- ja ehitustingimused ning taristu põhimõtteline paigutus, millest lähtutakse edaspidi detailplaneeringute**

## **koostamisel ja projekteerimisel.**

### **Üldplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna üldplaneering Haabersti linnaosa ulatuses kehtetuks.**

#### Sissejuhatus

Haabersti linnaosa üldplaneering on koostatud Tallinna üldplaneeringu täpsustamiseks ja ajakohastamiseks linnaosa territooriumi ulatuses, arvestades viimaste aastate muutusi ja arengusuundumusi linnaehitust ja maakasutust märkimisväärselt mõjutavates valdkondades, sh elamuehituses, ettevõtlusstruktuuris, kaubanduses, teeninduses ja liikluses. Samuti on üldplaneeringu koostamisel arvestatud avalikke huve ja linna strateegilistes arengudokumentides sõnastatud üldisi arengueesmärke.

Haabersti linnaosa üldplaneering on koostatud vähemalt kümneks aastaks. Haabersti linnaosal puudub seni üldplaneering, mis annab tervikliku nüüdisaegse territoriaal-ruumilise arengu käsituse ning kuhu on integreeritud ka varasemad Haabersti territooriumi puudutavad arengustrateegiad (Astangu ehitusmäärus) ja -projektid (Kotermäe-2 eramurajooni detailplaneering). Sellest tulenevalt on üldplaneeringu koostamine põhjendatud vajadusega käsitleda Haabersti linnaosa edasist arengut ühtses terviklikus dokumendis ning üksikasjalikumalt ja täpsemas mõõtkavas, kui seda on tehtud Tallinna üldplaneeringus.

Üldplaneeringus määratakse kindlaks linnaosa tulevase linnaehitusliku arengu põhisuunad, üldised maakasutus- ja ehitustingimused ning infrastruktuuri põhimõtteline paigutus, millest lähtutakse piirkonna edasiseks arenguks vajalike detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimisel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud linna strateegilistes arengudokumentides seatud majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi, keskkonna- ja tervisekaitse eesmärke, linna investeerimisvõimalusi, õigusaktidest tulenevaid maakasutust ja ehitusvaldkonda reguleerivaid nõudeid ja piiranguid ning Tallinna elamuehitussektoris ja muudes valdkondades lähiaastatel Tallinnas prognoositavaid ja otstarbekaid arengusuundumusi.

#### Planeerimislahenduse lühikokkuvõte

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on Haabersti linnaosa üks suuremaid piirkondi, kuhu rajada väikese tihedusega elurajoon. Vajadus selliste elurajoonide järele tulenes Tallinnas 1990. aastate alguseks väljakujunenud eluasemestruktuurist, kus üle 90% elanikest elas korterelamutes, mille hulgas oli valdav 5- ja 9-korruseline elamutüüp. Nõudlust hõredamate ja madalamate eluasemepiirkondade järele kinnitasid

prognoosid, mille paikapidavust kinnitavad arvukad uued väike-, rida- ja 3- kuni 4-korruseliste korterelamute kvartalid Haabersti linnaosas. Ka praegu jätkub nõudlust rohke kõrghaljastuse ja väikese tihedusega elurajoonide järele.

Üldplaneeringuga on määratud kindlaks suuremad arengupiirkonnad Pikaliiva, Mustjõe, Astangu ja Mäeküla asumis, sealset arendustegevust on kavandatud suunata nii, et oleks välistatud uute monofunktsionaalsete alade tekkimine. Seetõttu on nimetatud hoonestusaladel küll põhirõhk elamisfunktsioonil, Astangu ja Mäeküla asumis ka ettevõtlusfunktsioonil, kuid kauplusi, teenindus- ja muid asutusi võimaldatakse rajada ettevõtlus-, tootmis- või üldkasutatava ala kõrvalotstarbena. Hoonestustihedus arengupiirkondades on varieeruv - Pikaliiva asumis 0,3-1,6 (korruselisus 2-4) ning kõrghoonete alal 3 (korruselisus 5-22), Astangu ja Mäeküla asumis 0,4-1 (korruselisus 2-4) ja Mustjõe asumis 1,2-2,9 (korruselisus 3-5). Nii hoonestustihedus kui ka hoonete korruselisus on suurem magistraaltänavate ääres ning väheneb astmeliselt rohealade ja avalike veekogude suunas. Maksimaalset hoonestustihedust on lubatud kasutada erandkorras ning näitajad võivad täpsustuda detailplaneeringute menetluse käigus.

Eespool nimetatud arengualade täielik valmishitamine eeldab Haabersti mitmetasandilise liiklussõlme valmimist ning Paldiski mnt ja Rannamõisa tee rekonstrueerimist. Samuti tuleb märkimisväärselt parandada ühissõidukiliiklust ning „Pargi ja reisi“ süsteemi rakendamist.

Mustjõe arengupiirkonnas, mis jääb Pelguranna tn, Paldiski mnt, Mustjõe oja ja Kopli lahe vahelisele alale, on maakasutuse juhtotstarbeid määratud mitu: eriotstarbeline roheala, korterelamute ala ja segahoonestusala. Jäetud on võimalus kavandada alale alaline lõbustuspark, see tähendab, et lõbustuspargi funktsioon võib osaliselt laieneda rohe-, korterelamute ja segahoonestusalale.

Väga suur osa uutest arengupiirkondadest on üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku arengualadeks. See tähendab, et need piirkonnad on olemasolevad rohealad, mis kavandatakse ka tulevikus jätta osaliselt või täies ulatuses rohealadeks. Ala hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus läbiviidavatest keskkonnavalastest (taimestiku, loomastiku, linnustiku, elupaigatüüpide jms) uuringutest lähtudes. Arengualadel tuleb detailplaneeringute koostamisel tagada toimiv rohevõrgustiku sidusus ümbritsevate rohestruktuuridega. Rohevõrgustiku arengualadel on prioriteet säilitada loodusväärtused.

Väike-Õismäe on terviklikult valmis ehitatud ja hästi toimiv elurajoon. Et sealne elukeskkond säiliks, on üldplaneeringus määratud siseriingiga ümbritsetud alale rangemad hoonestustingimused, alale ei lubata olemasolevate elamute vahele (v.a keskuste alad, terviklikult valmis ehitamata jäänud piirkonnad ja parkimismajad) hooneid juurde ehitada ning kindlaks on määratud lisatingimused Väike-Õismäe hoonete tervikilme säilitamiseks.

Uute hoonestusalade planeerimisel tuleb arvestada kõikide üldplaneeringus määratud tingimustega: infrastruktuuri (sh teed, ka kergliiklusteed) paiknemise, rohevõrgustiku, maakasutuse juhtfunktsiooni, hoonestustiheduse, korruselisuse ja teiste piirangutega.

Üldplaneeringu järgi üldjuhul säilivad olemasolevad väljakujunenud pereelamute alad ning neid ei ole ette nähtud tihendada. Olemasolevatel pereelamualadel võivad omal krundil paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtted ja -asutused, samuti rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Hoonestustihedus nendel aladel on 0,3 (v.a Mustjõe asumis Tuuleveski, Kõrgepinge ja Veskimetsa tänavaga piiratud ala, mille hoonestustihedus on 0,4) ning korruselisus 2.

Lisaks pere- ja korterelamualadele on Haabersti linnaosas määratud kindlaks ka väikeelamute alad. Nendel aladel võivad paikneda pere-, kaksik-, paaris-, rida-, vaip- ja aatriumelamud, väikesed korterelamud (kahekorruselised kuni kuue korteriga korterelamud) ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuga tegelevad ettevõtted ja asutused, samuti rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms. Väikeelamute alad paiknevad väikeste piirkondadena pereelamualade vahel, kuid väikeelamualadele määratud hoonestuskõrgused ja -tihedused ei ületa ümbritsevate pereelamualade sarnaseid näitajaid.

Uute linnaosa keskusalade kindlaksmääramine tasakaalustab Tallinna arengut, vähendades kesklinna koormust, kuhu on koondunud enamik vaba aja veetmise ja teenindusfunktsioonist.

Selleks, et tagada rohevõrgustiku toimimine, on üldplaneeringus määratud kindlaks rohekoridoride paiknemine, tänavahaljastusele esitatavad nõuded ning haljastuse osakaal erineva juhtotstarbega aladel. Selle järgi peab kavandatavate ülelinnalise tähtsusega rohekoridoride miinimumlaius vabadel hoonestamata aladel olema 50 m. Roheline võrgustik loob elanikele alternatiivsed liikumisvõimalused nii linna sees kui ka linnamaastikust loodusesse ning loob eeldused puhkamiseks ja tervisespordiga tegelemiseks. Lisaks võimaldab roheline võrgustik taime- ja loomaliikide levikut ja rännet katkematus haljastuses, suurendab

linnaaastiku liigilist mitmekesisust ja ökoloogilist stabiilsust. Ka väljakujunenud hoonestusaladel tuleb võimaluse korral tagada, et haljaskoridor oleks 50 m laiune. Kui linnaehituslik olukord (olemasolevad ehitised ja rajatised) seda ei võimalda, lahendatakse küsimus igal üksikjuhtumil eraldi ning rohekoridori laius võib olla ka väiksem.

Kakumäe kõrghaljastusega pereelamute aladel tuleb tagada haljastusega alade osakaal krundil vähemalt 50% (metsalinn) ulatuses. Olemasolevates ja väljakujunenud nõukogudeaegsetes paneelamurajoonide kvartalites tuleb tagada haljastusega alade osakaal vähemalt 40% (parklinn) ulatuses. Suurel osal Kakumäe poolsaare ja Mustjõe asumis pereelamute alal tuleb tagada haljastusega alade osakaal krundil vähemalt 30% (aedlinn) ulatuses. Segahoonestusaladel (S) tuleb haljastusega alade osakaal kinnistul tagada vähemalt 20% ning tootmis- ja ettevõtlusaladel vähemalt 15% ulatuses. Keskuse alal määratakse haljastusega alade osakaal kinnistul detailplaneeringu koostamise käigus. Haljastuse protsendi hulka ei arvata katuse- või garaaipealset jm haljastust, mis ei ole rajatud maapinnale.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb olemasolevad haljasalad korrastada, kujundada uusi rohealaseid ning siduda need teiste puhkealade ja rohekoridoridega ühtseks puhkealade võrgustikuks.

Praeguste piiridega Haabersti linnaosa loodi 1. oktoobril 1993. Üldplaneeringus tehakse ettepanek liita Nõmme linnaosast Haabersti linnaosaga Ääre ja Lauka tänava piirkond (v.a Lauka tn 4b) selliselt, et uus Nõmme ja Haabersti linnaosa vaheline piir kulgeks piki raudteetammi. Linnaosade senine piir poolitab Lauka tn 10 kinnistut ning looduslikult on Ääre ja Lauka tänava piirkond seotud pigem Mäeküla kui Vana-Mustamäe asumiga.

Teede infrastruktuuri tõhustamiseks kujundatakse tänavavõrgu, kergliiklusteede, parkimise ja ühistranspordi planeerimise üldised põhimõtted ning luuakse liiklejatele hea ühendus elu- ja töökohtade, spordi- ja puhkealade ning piirkonna tõmbekeskuste vahel. Seda tehakse nii Haabersti linnaosa sees kui ka Haabersti linnaosa ning sellega piirnevate linnaosade ja valdade vahel.

#### Üldplaneeringu menetlus

Haabersti linnaosa üldplaneering algatati Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 90 „Haabersti linnaosa üldplaneeringu algatamine“.

Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2006 korraldusega nr 1285-k kinnitati Haabersti linnaosa üldplaneeringu lähteülesanne.

5. detsembril 2007 toimus Haabersti linnaosa üldplaneeringut tutvustav ettekanne Haabersti visioonikonverentsil Haabersti Vaba Aja Keskuses. Konverents korraldati Haabersti Linnaosa Valitsuse eestvedamisel.

17. juunil 2009 toimus Haabersti Vaba Aja Keskuses Haabersti linnaosa üldplaneeringut tutvustav infopäev.

Planeering esitati kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile, Keskkonnaametile (Harju-Järva-Rapla regioon), Maa-ametile, Harku Vallavalitsusele ja Päästeameti Põhja päästkeskusele, Tallinna Transpordiametile, Haabersti, Põhja-Tallinna, Kristiine, Mustamäe ja Nõmme linnaosa valitsusele, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametile, Tallinna Kommunaalametile, Tallinna Linnavaraametile, Tallinna Ettevõtlusametile, Tallinna Haridusametile, Tallinna Keskkonnaametile, Tallinna Kultuuriväärtuste Ametile (praegune Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond) ning Tallinna Spordi- ja Noorsooametile. Enamiku esitatud ettepanekutega on arvestatud ja planeeringut vastavalt täiendatud.

Planeering esitati Harju maavanemale täiendavate kooskõlastuste määramiseks (kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 17 lõike 3 punkti 2 alusel) ja kooskõlastati vastavalt sellele järgmiste riigiasutustega: Terviseameti, Maanteeameti ja Põllumajandusametiga. Kooskõlastamisel esitatud märkustega on arvestatud ja planeeringut sellest lähtudes täiendatud. Kõik arvamused ja kooskõlastused kajastuvad koondtabelis, mis on otsuse seletuskirja lisa 1 (lisa 1 lisa 1).

Üldplaneeringu koostamine toimus paralleelselt Haabersti linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamisega (KSH), mis algatati 25. juunil 2007 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr 1271-k „Haabersti linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. KSH koostas aktsiaseltsi MAVES töörühm ning aruandes esitatud tulemuste alusel on üldplaneeringut täiendatud.

Üldplaneeringu eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek toimus 4. kuni 20. detsembrini 2007. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik arutelu koos üldplaneeringu lahenduse tutvustamisega toimus Haabersti Vaba Aja Keskuses 20. detsembril 2007.

KSH aruande kiitis Keskkonnaamet heaks 8. jaanuari 2010 kirjaga nr HJR6-8/09/21779-4.

Haabersti linnaosa üldplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega nr 28 „Haabersti linnaosa üldplaneeringu vastuvõtmine“.

Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 25. aprillist 23. maini 2011. Üldplaneeringu materjalid, sh KSH aruanne, olid avalikkusele paberil kättesaadavad kahes kohas: Tallinna Linnavalitsuses ja Haabersti Linnaosa Valitsuses. Teadaanne üldplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta ilmus Eesti Päevalehes 18. aprillil 2011. Materjalidega sai tutvuda ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti veebilehel „Haabersti linnaosa üldplaneering (vastu võetud)“. Avalikul väljapanekul esitati kokku 29 vastuväidet või ettepanekut. Vastuväidete ja ettepanekute arutamiseks korraldati 29. septembril 2011 avalik arutelu. Teadaanne avaliku arutelu kohta ilmus Eesti Päevalehes 7. septembril 2011. Avalik arutelu toimus Haabersti Vaba Aja Keskuses. Avalikul arutelul esitati veel neli vastuväidet või ettepanekut.

Vastuväited ja ettepanekud käsitlesid muu hulgas Läänemere ranna ja Tiskre oja ehituskeeluvööndi muutmise seotud küsimusi, Astangule kaitsealuste liikide kaitseks looduskaitseala moodustamist ja selle piiride täpsustamist, rohevõrgustiku arengualade kaotamist Kakumäe asumis ja kinnistute hoonestustingimuste muutmist.

Avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete ja ettepanekutega osaliselt arvestati ja planeeringulahendust täiendati. Ülevaade avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest ilmus Eesti Päevalehes 11. oktoobril 2011. Kõik vastuväited ja ettepanekud kajastuvad koondtabelis, mis on otsuse seletuskirja lisa 2 (lisa 1 lisa 2).

Kuna avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muutsid planeeringulahendust olulisel määral, siis tulenevalt planeerimisseaduse § 21 lõikest 5 korraldati 26. jaanuarist 23. veebruarini 2012 teistkordne Haabersti linnaosa üldplaneeringu avalik väljapanek. Üldplaneeringu materjalid, sh KSH aruanne, olid avalikkusele paberil kättesaadavad kahes kohas: Tallinna Linnavalitsuses ja Haabersti Linnaosa Valitsuses. Teadaanne avaliku väljapaneku kohta ilmus Postimehes 18. jaanuaril 2012. Materjalidega sai tutvuda ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti veebilehel „Haabersti linnaosa üldplaneering (vastu võetud)“. Teisel avalikul väljapanekul esitati kokku 30 vastuväidet ja ettepanekut. Vastuväidete ja ettepanekute arutamiseks korraldati 7. juunil 2012 avalik arutelu. Teadaanne avaliku arutelu kohta ilmus Postimehes 11. mail 2012. Avalik arutelu toimus Haabersti Vaba Aja Keskuses. Avalikul arutelul esitati veel kuus vastuväidet ja ettepanekut. Vastuväited ja ettepanekud käsitlesid muu hulgas Läänemere ranna ja Tiskre oja ehituskeeluvööndi muutmise, rohevõrgustiku ja kinnistute hoonestustingimustega seotud küsimusi.

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest lähtudes täiendati üldplaneeringut. Täiendused ei muutnud üldplaneeringu põhilahendust. Ülevaade avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest ilmus Postimehes 31. augustil 2012. Kõik vastuväited ja ettepanekud kajastuvad koondtabelis, mis on otsuse seletuskirja lisa 2 (lisa 1 lisa 2).

Pärast täienduste tegemist esitati üldplaneering 26. veebruaril 2013 kirjaga nr LV-1/2362 Harju maavanemale planeerimisseaduse kohase järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktist 5 kutsus maavanem 14. mail 2013 kell 13 ja 15, 15. mail kell 15 ja 5. juunil kell 14 ja 15 kokku planeeringu esimesel ja teisel avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikud, kelle vastuväiteid ei arvestatud.

15. mail 2013 toimunud arutelu tulemusel loobus Andres Shapura oma esitatud vastuväidetest Lesta tn 7, 10, 14, 16 // 18 ja 22, Vabaõhumuuseumi tee 83a, Saviliiva tee 14c ja Vana-Rannamõisa tee 10a kohta. 5. juunil 2013 peetud arutelu tulemusel loobusid oma vastuväidetest Aleksander Kalju, Astrid Hallisoo ning Heiki Sissask.

29. juulil 2013 kirjaga nr 6-7/2013/941 andis maavanem oma seisukohad järgmiste vastuväidete kohta: Maa-ameti vastuväide Kakumäe tee 47, 88, 92 ja 101 ning riigimaa nr 8 kinnistutele määratud maakasutuse juhtotstarbe kohta, Osaihing Favorte vastuväide perspektiivse kõrvaltänava kavandamise kohta Paldiski mnt 243b kinnistule, kollektiivselt esitatud vastuväide Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistute maakasutuse juhtotstarbe ja hoonestustingimuste kohta, Merle Lindre vastuväide Havi tn 36 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe kohta, Gert Glaaseri vastuväide Kadaka tee 98 ja 98b kinnistute ehitustingimuste kohta, Eriks Stradzi vastuväide Lesta tn 22 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe kohta, Umboja Kinnistuomanike Ühistu vastuväide Vabaõhumuuseumi tee 83a ja 87a kinnistute maakasutuse juhtotstarbe kohta, Tiina Ristmäe ja Raul Ristmäe vastuväide Mirta tn 43 ja Saviliiva tee 8 kinnistute maakasutuse juhtotstarbe kohta, Jaana Altsaare, Ingrid-Helena Ilusa, Ahti Aasala ja Margus Ilusa vastuväide Rannamõisa tee 50a ja 52c kinnistute maakasutuse juhtotstarbe kohta, Veiko Kiiveti vastuväide, mis puudutas Kammelja tn 1-13 kinnistute vastuvõetud detailplaneeringulahenduse vastuolu üldplaneeringu tingimustega, Tom Annikvee ja Angela Kase vastuväide Liivaranna tee 15b ja 17 ning Kakumäe tee 240 kinnistute maakasutuse juhtotstarbe ning ehituskeeluvööndi määramise kohta, Andres Shapura ja Ringvald OÜ esindaja Riho Kalve vastuväide Kakumäe tee 236 // Kiviranna tee 1 ja Kakumäe tee 238 kinnistute maakasutuse juhtotstarbe kohta, Ene Riisna vastuväide Vabaõhumuuseumi tee 20 kinnistu maakasutuse juhtotstarbe ja ehituskeeluvööndi

määramise kohta, Keskkonnaameti vastuväide ehituskeeluvöönditesse ehitustegevust võimaldava maakasutuse juhtotstarbe määramise kohta, MTÜ Talumiskohustusega Maaomanike Ühingu esindaja Andres Shapura esitatud vastuväide ranna ning Tiskre, Mustoja ja Soone oja ehituskeeluvööndite määramise kohta, Marrit Maiväli volitatud esindaja Erik Maiväli esitatud vastuväide Järveotsa tee 12a, Järveotsa tee 14b ja Järveotsa tee 4c kinnistuid läbiva kõrgepingeliini aluse maa üldplaneeringus rohekoridoriks määramise kohta.

Maa-ameti esitatud vastuväitest tulenevalt tegi maavanem Tallinna Linnaplaneerimise Ametile (edaspidi linnaplaneerimise amet) ettepaneku veel kord kaaluda Maa-ameti varem esitatud kompromissettepanekut, Osaihing Favorte esitatud vastuväitest tulenevalt tegi maavanem ettepaneku üldplaneeringust perspektiivne kõrvaltänav eemaldada, Kakumäe tee 8a, 8b, 8d kinnistute maakasutuse juhtotstarvet puudutavast kollektiivselt esitatud vastuväitest tulenevalt tegi maavanem ettepaneku kaaluda üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ja korruselisuse otstarbekust ja põhjendatust, MTÜ Talumiskohustusega Maaomanike Ühingu esindaja Andres Shapura esitatud vastuväitest tulenevalt tegi maavanem linnaplaneerimise ametile ettepaneku esitada vastuväite kohta täiendavad motiveeritud seisukohad, Marrit Maiväli volitatud esindaja Erik Maiväli esitatud vastuväitest tulenevalt tegi maavanem linnaplaneerimise ametile ettepaneku veel kord põhjalikult kaaluda rohekoridori planeerimise vajalikkust ning esitada täiendavad põhjendused ja selgitused.

Merle Lindre, Gert Glaaseri, Eriks Stradzi, Umboja Kinnistuomanike Ühistu, Tiina Ristmäe ja Raul Ristmäe, Jaana Altsaare, Ingrid-Helena Ilusa, Ahti Aasala ja Margus Ilusa, Veiko Kiiveti, Tom Annikvee ja Angela Kase, Andres Shapura ja Ringvald OÜ esindaja Riho Kalve, Ene Riisna ja Keskkonnaameti esitatud vastuväidete puhul toetas maavanem üldplaneeringulahendust ja linnaplaneerimise ameti seisukohti.

Üldplaneering esitati 11. oktoobril 2013 kirjaga nr LV-1/2362 uuesti Harju maavanemale planeerimisseaduse kohase järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

6. detsembri 2013 kirjaga nr 6-7/2013/941 andis maavanem esiteks oma seisukoha kollektiivselt esitatud vastuväite kohta, mis puudutas Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistu maakasutuse juhtotstarvet ja hoonestustingimusi. Enne oli linnaplaneerimise amet esitanud järelevalve teostaja märkustele kirjalikult oma seisukohad. Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistule määrati varasemast üldplaneeringulahendusest erinevalt korruselisuseks kuni kaks korrust. Samas jäi ala maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute ala.

Maavanem asus seisukohale, et linnaplaneerimise amet on piisavalt põhjendanud ala väikeelamualaks määramist ning osaliselt on arvestanud vastuväite esitajate ettepanekuga, määrates ala maksimaalseks korruselisuseks kaks korrust.

Teiseks esitas maavanem oma seisukoha Osühing Favorte vastuväite kohta, eelnevalt oli linnaplaneerimise amet esitanud järelevalve teostaja märkustele kirjalikult oma seisukohad, Paldiski mnt 243b ja Tähetorni tn 98 kinnistutelt eemaldati perspektiivse kõrvaltänava tähistus ning otsustati, et selle lahendus täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus.

Maavanem asus seisukohale, et kuna Osühing Favorte ja linnaplaneerimise amet on omavahel kompromissi leidnud, ei ole osaliste vahel enam lahendamata planeeringuvaidlust.

Kolmandaks esitas maavanem oma seisukoha MTÜ Talumiskohustusega Maaomanike Ühingu esindaja Andres Shapura esitatud vastuväite kohta. Eelnevalt oli linnaplaneerimise amet esitanud järelevalve teostaja märkustele kirjalikult oma täiendavad seisukohad, kus ei nõustata Tiskre oja ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Maavanem asus seisukohale, et linnaplaneerimise amet on piisavalt põhjendanud Tiskre oja ehituskeeluvööndi määramist.

11. detsembri 2013 kirjas nr 6-7/2013/941 andis maavanem oma seisukoha Maa-ameti esitatud vastuväite kohta, mis puudutas Kakumäe tee 47, 88, 92 ja 101 ning riigimaa nr 8 kinnistutele määratud maakasutuse juhtotstarvet. Maavanem asus seisukohale, et linnaplaneerimise amet ei ole piisavalt põhjendanud oma seisukohti ning amet peaks veel kord kaaluma Maa-ameti esitatud kompromissettepanekut üldplaneeringu lahenduse muutmiseks.

13. detsembri 2013 kirjas nr 6-7/2013/941 andis maavanem oma seisukoha Marrit Maiväli volitatud esindaja Erik Maiväli esitatud vastuväite kohta, mis puudutas Järveotsa tee 12a, 14b ja 4c kinnistut läbiva kõrgepingeliini aluse määramist üldplaneeringus rohekoridoriks, eelnevalt oli linnaplaneerimise amet esitanud järelevalve teostaja märkustele kirjalikult täiendavad põhjendused, kus jäädigi oma varasemate seisukohade juurde.

Maavanem esitas lõpliku seisukoha mitme Marrit Maiväli volitatud esindaja Erik Maiväli esitatud vastuväite kohta. Rohekoridoriga seoses palus maavanem linnaplaneerimise ametil uuesti üle vaadata vastuväite kohta esitatud seisukohad, muudatused ja parandused.

Üldplaneering esitati 7. augusti 2014 kirjaga nr LV-1/4646 uuesti Harju maavanemale planeerimisseaduse kohase järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

12. septembri 2014 kirjas nr 6-7/2043/3318 palus maavanem anda linnaplaneerimise ametil kirjalik vastus Marrit Maiväli volitatud esindaja Eivor Maiväli 22. augustil 2014 linnaplaneerimise ametile saadetud kompromisettepanekule.

Linnaplaneerimise amet vastas 20. novembril 2014 kirjaga nr 3-1/483-17, kus pakuti välja uus kompromisettepanek vastuväite lahendamiseks. Vastuväite esitaja teavitas maavanemat 25. novembri 2014 kirjas, et ta nõustub linnaplaneerimise amet esitatud muudatusettepanekutega ning on nõus üldplaneeringu lahendusega.

Tallinna Linnavalitsus palus 15. septembri 2014 kirjas nr LV-1/4646 maavanemal peatada järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks esitatud üldplaneeringu menetlus ning üldplaneeringu projekt tagastada, kuna seoses Maa-ameti poolt üldplaneeringule esitatud ja lahendamata vastuväitega on selgunud uued asjaolud. Maavanem peatas 22. septembril 2014 saadetud kirjaga nr 6-7/2014/3318 üldplaneeringu järelevalve menetluse.

Üldplaneering esitati 15. juuni 2016 kirjaga nr LV-1/1665 uuesti Harju maavanemale planeerimisseaduse kohase järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.

11. juuli 2016 kirjas nr 6-7/2014/3318 palus maavanem muuhulgas täiendavalt kaaluda Maa-ameti 19. septembri 2014 kirjas nr 6.2-3/4369 esitatud kompromisettepanekut Kakumäe tee 47, 88, 92 ja 101 ning riigimaa nr 8 kinnistute kohta. Maa-amet tegi selles ettepaneku käsitleda nimetatud kinnistuid üldplaneeringus konfliktalana, mis tähendab, et alale koostatakse hiljem osäüldplaneering, mille käigus koostatakse ka täpsem dendroloogiline hinnang. Maavanema ettepanek oli käsitleda nimetatud kinnistuid üldplaneeringus konfliktalana ja seada tingimus, et konfliktala tulevane maakasutus ja ehitusõigus määratakse hiljem kindlaks koostatavas detailplaneeringus. Maavanem palus lisateavet seoses vastuväite esitaja Osäühing Cautor 14. mail 2014 saadetud pöördumisega. Linnaplaneerimise amet oli Osäühingut Cautor informeerinud 23. septembril 2013 Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistu maakasutuse juhtotstarbe ja hoonestustingimuste kohta kollektiivselt esitatud vastuväite lahendusest. Maavanem oli vastuväite kohta 6. detsembri 2013 kirjas nr 6-7/2013/941 esitanud seisukoha, et linnaplaneerimise amet on piisavalt põhjendanud ala väikeelamualaks määramist ning osaliselt on arvestanud vastuväite esitajate ettepanekuga, määrates ala maksimaalseks korruselisuseks kaks korrust. Osäühingu Cautor väitel ei olnud nad

linnplaneerimise ameti 23. septembril 2013 saadetud kirja kätte saanud.

Maavanem palus selgitada, kas üldplaneeringule vastuväidete esitajate Osäühingu Cautor ja Osäühingu Infestus esindajatega on kohtunud ja kujunenud olukorda täiendavalt selgitatud, nagu maavanemale lubati linnplaneerimise ameti 30.06.2014 saadetud kirjas nr 3-1/483-6.

Linnplaneerimise amet vastas 21. juuli 2016 kirjaga nr 3-1/15/4001-15, kus toodi välja, et Osäühingu Cautor esindajatega on kohtunud 13. augustil 2014, kus osalised jäid oma varasemate seisukohtade juurde. Lisaks selgitas linnplaneerimise amet Osäühingule Cautor 1. detsembril 2014 saadetud kirjas nr 3-1/483-18, et kuna tegemist on pika aja jooksul saavutatud, kõikide osaliste huvisid võimalikult suurel määral arvestava kompromissiga ning kohtumistes ja kirjades välja toodust tulenevalt ei ole ilmnenud uusi asjaolusid, mille tõttu oleks põhjendatud Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistu hoonestuskõrguse muutmise üldplaneeringus, siis ei pea amet vajalikuks oma seisukohta muuta ega korraldada kohtumisi vaidlusaluseid kinnistuid puudutava uue arutelu alustamiseks.

Maavanemale ja Maa-ametile 5. oktoobril 2016 saadetud kirjaga nr 3-1/2910-1 nõustus linnplaneerimise amet Maa-ameti ja maavanema varem esitatud kompromissettepanekuga ning määras üldplaneeringus Kakumäe tee 47, 88, 92 ja 101 ning riigimaa nr 8 kinnistud konfliktalaks, mille maakasutus määratakse hiljem koostatava detailplaneeringuga.

Harju maavanem andis 27. oktoobri 2016 kirjaga nr 6-7/2014/3318 üldplaneeringule oma heakskiidu.

Seletuskirjal on järgmised lisad:

lisa 1: kooskõlastuste ja arvamuste koondtabel;

lisa 2: ettepanekute ja vastuväidete koondtabel;

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne planeerimisseaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 6 kohaselt annab järelevalve teostaja planeeringule oma heakskiidu pärast järelevalve käigus esitatud nõuete täitmist ja planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktis 5 nimetatud vastuväidete suhtes kokkuleppe saavutamist või nende kohta seisukoha andmist

ning teeb maavanemale või kohalikule omavalitsusele ettepaneku planeeringu kehtestamiseks. Planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu kohalik omavalitsus. Sama seaduse § 24 lõike 6 järgi muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 kohaselt kuulub üldplaneeringu kehtestamine linnavolikogu ainupädevusse.

Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 9 lõike 2 järgi otsustab linnavalitsus Harju maavanema poolt heakskiidetud üldplaneeringu kehtestamisotsuse eelnõu esitamise linnavolikogule. Linnavolikogu kehtestab üldplaneeringu otsusega.

Kalev Kallo  
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017  
otsuse nr 40  
LISA 1 LISA 1

Tallinna Linnavolikogu otsuse „Haabersti linnaosa  
üldplaneeringu kehtestamine“ seletuskirja lisa 1

## Kooskõlastuste ja arvamuste koondtabel

### 1. Tallinna Linnavalitsuse ametite ja linnaosavalitsuste arvamused

Nr	Arvamuse andja	Arvamuse kuupäev ja nr	Märkuste täitmine
1.	Tallinna Kultuuriväärtuste Amet (sh Muinsuskaitseamet)	14.01.2010  Tallinna planeeringute register[1]	Kooskõlastatud,  märkustega arvestatud

2.	Tallinna Transpordiamet	06.01.2010 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud, märkustega arvestatud
3.	Tallinna Linnavaaramet	11.01.2010 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud märkusteta
4.	Tallinna Kommunaalamet	10.12.2009 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud, märkustega arvestatud
5.	Tallinna Ettevõtlusamet	24.11.2009 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud märkusteta
6.	Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet	09.12.2009 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud märkusteta
7.	Tallinna Spordi- ja Noorsooamet	09.12.2009 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud, märkustega arvestatud
8.	Nõmme Linnaosa Valitsus	18.01.2010 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud märkusteta
9.	Põhja-Tallinna Valitsus	10.12.2009 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud märkusteta
10.	Mustamäe Linnaosa Valitsus	13.11.2009 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud märkusteta
11.	Kristiine Linnaosa Valitsus	24.11.2009 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud märkusteta

12.	Haabersti Linnaosa Valitsus		22.01.2010 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud
13.	Tallinna Haridusamet		04.01.2010 Tallinna planeeringute register	Kooskõlastatud, märkustega arvestatud
14.		Tallinna Keskkonnaamet	19.02.2010 nr 6.1-4.5/32  30.12.2010 nr 6.1-4.5/2431	Kooskõlastatud, märkustega arvestatud

## 2. Naaberomavalitsuste kooskõlastused

1.	Harku Vallavalitsus		05.02.2010 nr 7-1/134	Kooskõlastatud, märkustega arvestatud
----	---------------------	--	--------------------------	--

## 3. Riigiasutuste kooskõlastused

1.	Maanteeamet	27.08.2010 nr 7-3/10-00485/069 27.01.2011 nr 7-3/10-00485/133	Kooskõlastusel esitatud tingimustega on arvestatud  Kooskõlastatud
2.	Põllumajandusamet	24.08.2010 nr 14-15/2483-1	Kooskõlastatud märkusteta
3.	Terviseamet	14.09.2010 nr 9.3-1/373-1	Kooskõlastatud, märkustega osaliselt arvestatud*
4.	Maa-amet	22.01.2010 nr 6.2-3/09/12945	Kooskõlastatud, märkustega osaliselt arvestatud*
5.	Keskkonnaamet	08.01.2010 nr HJR6-8/09/21779-4	Kooskõlastatud, märkustega arvestatud
6.	Põhja-Eesti Päästkeskus	13.01.2010 nr 2614	Kooskõlastatud märkusteta

**\* märkustele on kirjalikult vastatud, kuna ühe kuu jooksul ei tulnud kooskõlastuse taotlusele vastust, on planeerimisseaduse § 17 p 5 järgi loetud planeering vastava ameti poolt kooskõlastatuks.**

Kalev Kallo  
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017

otsuse nr 40

LISA 1 LISA 2

Tallinna Linnavolikogu otsuse „Haabersti linnaosa  
üldplaneeringu kehtestamine“ seletuskirja lisa 2

## Ettepanekute ja vastuväidete koondtabel

### 1. Esimesel avalikul väljapanekul (25. aprillist 23. maini 2011) ja avalikul arutelul (29. september 2011) esitatud ettepanekute ja vastuväidete koondtabel

Jrk nr	Ettepaneku või vastuväite esitaja	Ettepaneku või vastuväite sisu	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti otsus	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti hiljem täpsustatud otsus
1.	Veiko Taevere Arco Investeeringute Aktsiaselts	Muuta Paldiski mnt 70c kinnistule määratud maakasutuse juhtfunktsioon elamumaast ärimaaks.	Ettepanekuga nõustuti.  Maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati segahoonestusala (S).	
2.	Ivan Davõdov Tehnovõrkude Ehituse OÜ	Näha Sooranna tn 14 kinnistule ette tootmismaa juhtfunktsioon veetöötusjaama rajamiseks.	Ettepanekuga nõustuti.  Moodustatavale krundile Sooranna tn 14 nähti ette tootmismaa (T) juhtfunktsioon ja ülejäänud alale laiendati kõrvaloleva ala pereelamute juhtfunktsiooni (Ep). Kuna kinnistul kasvab mets, siis lisati roheala arenguala tähis väärtusliku kõrghaljastuse säilitamiseks.	
3.	Tea Pilt Saviliiva tee 8d kinnistu omanik	Näha Saviliiva tee 8d krundile roheala asemel maakasutuse juhtfunktsiooniks ette väikeelamute ala hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2.	Ettepanekuga nõustuti. Saviliiva tee 8d kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määratakse väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2.	Saviliiva tee 8d kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati pereelamute ala (Ep) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2.

4.	Jaak Vihmand	<p>Lisada kergliiklustee lõik Tiskre oja sillast Rannamõisa teel kuni Trahteri tänavani.</p> <p>Üldplaneeringu punktis 3.3. „Rohekoridorid ja tänavahaljastus“ täpsustada, et kõrgepingeliinide likvideerimisel võib lageda vabanenud liinikoridore rohevõrgustiku osana.</p> <p>Muuta Harku puhkeala tähistav lühinimetus <i>Harku raba</i> ümber <i>Harku metsaks</i>.</p> <p>Näha ette täiendav perspektiivse kergliikluste eritasandristmik üle Paldiski maantee Harku järve ääres.</p> <p>Sõnastada Kotermaa suusa-, kelgu- ja spordimäe rajamine konkreetsema nõudena.</p> <p>Täpsustada Soone oja suubumise kohta. Kaaluda täiendava vee juhtimist Mustamäe allikatest Harku järve mööda Soone oja.</p> <p>Muuta Väike-Õismäe asumi nimi Õismäeks.</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekuga muuta Väike-Õismäe asumi nimi Õismäeks. Teiste ettepanekutega nõustuti.</p>	
5.	Ivan Davõdov Tehnovõrkude Ehituse OÜ	<p>Korrigeerida üldplaneeringus hoonestusala piir Havi tn 12 kinnistul detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiriga vastavaks.</p>	<p>Ettepanekuga nõustuti. Täpsustati üldplaneeringu lahendust vastavalt Havi tn 12 detailplaneeringu lahendusele.</p>	

6.	Priit Robas A-Varahalduse OÜ	Määrata Järvekaldade tee 8 kinnistule paadisadamana ja teda teenindavate funktsioonide toimimiseks maakasutuseks B A (ettevõtlus- / avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala).  Tähistada kinnistu üldplaneeringu kaartidel sadamana.  Üldplaneeringu seletuskirja punkti 13.3 „Veekogu kaitse“ lisada veeseaduse §10 lg 4 p1 kohane täiendus, et avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada sadamas.	Ettepanekutega nõustuti.	
7.	<u>Anton Tatin, Eeve Saar, Mall Bakler, Eriks Strazds, Ivo Merioja, Almar Sehver ja Jane Öunaste, Urmas ja Marje Jagomann, Piret ja Hannes Oja, Lauri Läheb, Dmitry Lipodat</u>	Mitte määrata üldplaneeringus Lesta tn 22 kinnistut korterelamute alaks ja selle asemel määrata ala pereelamute alaks maksimaalse korruselisusega 2.	Ei nõustunud ettepanekuga. Ala juhtfunktsiooniks jääb korterelamute ala, hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruste arvuga 3. Kui sama tiheduse juures planeerida ala pereelamutega, siis oleks ehituse alla minev pind suurem. Kortereelamute korral on tihedus kontsentreeritum ja rohkem ruumi jääb haljastuse (metsa) säilitamiseks.  Lisaks on detailplaneering sellises staadiumis, kus üldplaneering tagasiulatavalt detailplaneeringu lahendust muuta ei saa.	Osaliselt nõustuti ettepanekuga. Lesta tn 22 kinnistust Laose tänavaga piirneva ala juhtfunktsiooniks määrati pereelamute ala (Ep), hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 2, kinnistu keskmise ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratakse väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 2 (osaliselt 3) ning merepoolne osa segahoonestusalaks hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 3.  Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut.

8.	Jalmar Lembinen	Väike-Õismäe keskuses asuvate koolide territooriumi läbivad kergliiklusteed peaks avatuna hoidma.	Nõustuti, et olemasolevad kõnniteed peaks maksimaalselt säilitama ja avatuna hoidma. Üldplaneeringus on antud põhilised kergliiklusteede kulgemised ja perspektiivsed asukohad. Samas ei ole koolide territooriumide avamine Haabersti linnaosa üldplaneeringu teema. Selle probleemiga peaks pöörduma Haabersti Linnaosa Valitsuse või Tallinna Haridusameti poole.	
9.	Anu Randus  Paldiski mnt 130 kinnistu omanik	Määrata üldplaneeringus puhke- ja spordiehitiste korruselisus Paldiski mnt 130 kinnistul (avalikult kasutatav roheala).	Ei nõustunud ettepanekuga. Ühiskondlikult kasutatava rannahoone rajamist kinnistule toetab Haabersti linnaosa üldplaneeringu punktis 3.1 „Ülelinnalised puhke- ja virgestusalad“ Harku järve kalda (roheala nr 359) kohta käiv kirjeldus: „Piirkonda võib rajada ainult ehitisi, mis teenindavad supelranda, nagu väiksemad spordi- ja puhkeehitised, rannahoone, ning maastikku kaitsvaid rajatisi, mänguväljakuid ja lemmikloomade jalutusväljakuid.“  Kavandatava rannahoone võimalik korruselisus otsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus. Üldplaneeringus antud kinnistu kohta täiendavalt korruselisust ja hoonestustihedust ei määrata.	Nõustuti ettepanekuga. Harku järve rannaalale määrati maakasutuse juhtfunktsiooniks ühiskondlike hoonete ja ettevõtlusala (A B). Need on haljastatud alade domineerimisega avalikule kasutusele orienteeritud ettevõtlusega alad. Alal võivad paikneda kultuuri-, spordi-, vaba aja veetmisega seotud ettevõtted ja asutused, kõrvalotstarbena teenindus, toitlustus- ja kaubandusasutused, v.a supermarketi tüüpi poed, samuti parklad ja rekreatsioonialad. Alale määrati hoonestustiheduseks 0,1 ja maksimaalseks korruselisuseks 2.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>10. Advokaadibüroo Aivar Pilt Vandeadvokaat Raul Otsa Paldiski mnt 132 kinnistu omaniku Astrid Hallisoo esindaja</p>	<p>Soovitakse Paldiski mnt 132 kinnistule rajada rannahoone, sellest tulenevalt soovitakse üldplaneeringus kajastada roheala kaardil hoonete ja teede asukohad vastavalt rannahoone ideekavandile.</p>	<p>Ei nähtud põhjust detailsemat informatsiooni üldplaneeringus kajastada. See ei vasta üldplaneeringu üldistustasemele ja täpsem lahendus määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarbed ja üldised ruumilise arengu suunad.</p>	<p>Harku järve rannaalale määrati maakasutuse juhtfunktsiooniks ühiskondlike hoonete ja ettevõtetusala (A B). Need on haljastatud alade domineerimisega avalikule kasutusele orienteeritud ettevõtlusega alad. Alal võivad paikneda kultuuri-, spordi-, vaba aja veetmisega seotud ettevõtted ja asutused, kõrvalotstarbena teenindus, toitlustus- ja kaubandusasutused, v.a supermarketi tüüpi poed, samuti parklad ja rekreatsioonialad. Alale määrati hoonestustiheduseks 0,1 ja maksimaalseks korruselisuseks 2.</p>
<p>11. Monika Lepistu</p>	<p>Muuta Pikaliiva asumis tänavalõike nr 14 asukohta.  Tee asukoha muutusest tulenevalt muuta ka ehituspiirkondade piirid.</p>	<p>Üldplaneeringus muudeti tänavalõikete nr 14 ja 15 asukohti. Samuti muudeti ehituspiirkondade piire.</p>	
<p>12. Veiko Kiivet</p>	<p>Via üldplaneeringu lahendus kooskõlla vastuvõetud Kammelja tn 1-13 ja lähiala detailplaneeringu lahendusega (maakasutus, hoonestustihedus, haljastusprotsent jne).  Üldplaneeringust eemaldada Kammelja tn 13 kinnistul asuva puistu kirjeldus. Sätestada ehituskeeluvööndiks Kammelja tn 13 kinnistul 50 m.</p>	<p>Osaliselt nõustuti.  Üldplaneeringust eemaldati Kammelja tn 13 kinnistul asuva puistu kirjeldus.  Ehituskeeluvööndi vähendamise ei nõustatud. Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut, seda tehakse detailplaneeringu koostamise käigus.</p>	

13.	<p>Andres Shapura</p> <p>OÜ TRAX Teenused</p> <p>volitatud isik</p>	<p>Määrata Kakumäe tee 8a ja 8d kinnistutele maakasutuse juhtfunktsiooniks korterelamute ala.</p> <p>Kakumäe tee ääres määrata maakasutuse juhtfunktsiooniks ettevõtlus- / avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala (B A). Roheala arenguala nr 207 asemel näha ette segahoonestusala haljastusprotsent 20%.</p> <p>Hoonestustiheduseks määrata 1,2 ja korruseliseks 2-4.</p>	<p>Ei nõustatud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmisega.</p> <p>Kakumäe tee ääres määrati maakasutuse juhtfunktsiooniks ettevõtlusala (B).</p> <p>Roheala arenguala nr 207 tähistus eemaldati. Haljastuse osakaaluks jääb 30% (aedlinn).</p> <p>Samuti ei nõustatud hoonestustiheduse ja korruselise tõstmisega.</p>	<p>Maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati väikeelamute ala (Ev).</p> <p>Haljastuse osakaaluks määrati 30% (aedlinn) ning hoonestustiheduseks määrati 0,3 ja korruseliseks 2.</p>
14.	<p>Andres Shapura</p> <p>Osäihingu Cautor</p> <p>volitatud isik</p>	<p>Määrata Kakumäe tee 8b kinnistule maakasutuse juhtfunktsiooniks korterelamute ala.</p> <p>Kakumäe tee ääres määrata maakasutuse juhtfunktsiooniks ettevõtlus- / avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala (B A). Roheala arenguala nr 207 asemel näha ette segahoonestusala haljastusprotsent 20%.</p> <p>Hoonestustiheduseks määrata 1,2 ja korruseliseks 2-4.</p>	<p>Ei nõustatud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmisega.</p> <p>Kakumäe tee ääres on juba määratud maakasutuse juhtfunktsiooniks ettevõtlusala (B).</p> <p>Roheala arenguala tähistus eemaldati. Haljastuse osakaaluks jääb 30% (aedlinn).</p> <p>Samuti ei nõustatud hoonestustiheduse ja korruselise tõstmisega.</p>	<p>Maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati väikeelamute ala (Ev).</p> <p>Haljastuse osakaaluks määrati 30% (aedlinn) ning hoonestustiheduseks määrati 0,3 ja korruseliseks 2.</p>

<p>15. Osaihing Favorte</p>	<p>Korrigeerida perspektiivse lasteaia asukohta ja näidata asukohana Astangu tn 2b krunt.</p> <p>Mitte näidata Järveotsa ojal 25 m piiranguvööndit, kuna kõnealust kraavi pole kantud keskkonnaregistrisse.</p> <p>Tähetorni tn 96 kinnistul laiendada ala, kus oleks lubatud hoonestustihedus 1,0 ja korruselisus 4.</p> <p>Suurendada Tähetorni tn 96 kinnistul hoonestustihedust 0,6-ni.</p> <p>Veskimäe tn 11 kinnistu vastuvõetud detailplaneeringu alal määrata hoonestustiheduseks 1,0.</p> <p>Määrata ehituspiirkonnas nr 35 ehitusaluseks pinnaks 35%.</p> <p>Määrata ehituspiirkondades 36 ja 37 hoonestustiheduseks 2,0.</p> <p>Nihutada ehituspiirkondade 36 ja 39 vahelist piiri.</p>	<p>Lasteaia asukohta korrigeeriti. Teiste ettepanekutega ei nõustatud.</p>	
-----------------------------	--	--	--

16.	Ants Väravas MTÜ Kakumäe Selts	<p>Lubada maksimaalselt kahekorruseliste hoonete rajamist Kakumäe piirkonda.</p> <p>Mitte lubada Kakumäe piirkonda täiendavaid korterelamuid, v.a väikeelamute alla liigituvad väiksed kuni 6 korteriga korterelamud või ridaelamud paremini ligipääsetavates kohtades.</p> <p>Mitte kajastada üldplaneeringus kohtus vaidlustatud Kakumäe sadama ja lähipiirkonna detailplaneeringu lahendust.</p> <p>Ettepanek pöörata rohkem tähelepanu pinnasetöödele rohealadel, kus pinnase tõstmine mõjub sageli halvasti olemasolevale puistule.</p> <p>Juhitakse tähelepanu probleemidele, et paljud teed on senini eravalduses ja linnale üleandmise protsessid on takerdunud, linnal peaks olema suurem osa infrastruktuuri lahenduste kehtestamisel ja läbiviimisel.</p> <p>Ettepanek parandada Kakumäel ühistranspordi ja kergliiklusteede võrgustikku.</p>	<p>Ei nõustunud ettepanekuga, sest Kakumäe piirkonda ei näe Haabersti linnaosa üldplaneering ette täiendavaid korterelamute alasid, välja arvatud juba kehtestatud või vastu võetud staadiumis detailplaneeringutega ette nähtud alad, kus üldplaneering kajastab planeeritud olukorda.</p> <p>Ei kajastata üldplaneeringus vaidlustatud Kakumäe sadama ja lähipiirkonna detailplaneeringu lahendust. Ülejäänud ettepanekutega arvestati.</p>	<p>Tänaseks on osaliselt kehtestatud Kakumäe jahisadama ja lähiumbruse detailplaneering Lesta tn 9, 10, 11, 14 ja 16 // 18 kruntide ning Lesta tänava ja Nooda tee osas. Kakumäe sadam on ehitamisel.</p>
-----	-----------------------------------	--	---	---

17.	<p>Andres Shapura</p> <p>Osaihing Kakumäe Jahisadam</p>	<p>Viia üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioon kooskõlla Kakumäe sadama ja lähiala detailplaneeringu lahendusega.</p> <p>Määrata Lesta tn 22 kinnistule haljastusprotsendiks 40% ja Lesta tn 7a ning Lesta tn 20 kinnistutele. haljastusprotsendiks 20%</p> <p>Määrata Lesta tn 7a ja Lesta tn 20 kinnistutel hoonestustiheduseks 0,5 ja korruste arvuks 2.</p> <p>Määrata Lesta tn 22 kinnistul hoonestustiheduseks 0,5 ja korruste arvuks 3.</p> <p>Lisada täiendused seletuskirja.</p> <p>Sätetada ehituskeeluvööndiks Lesta tn 22 kinnistul 50 m.</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekuga, Lesta tn 22 kinnistust Laose tänavaga piirneva ala juhtfunktsiooniks määratakse pereelamute ala (Ep), hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 2, kinnistu keskmise ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratakse väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 2 (osaliselt 3) ning merepoolne osa segahoonestusalaks hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 3.</p> <p>Lesta tn 22 kinnistule hoonestustiheduse 0,5 määramine pole põhjendatud, sest Lesta tn 22 planeeritava ala keskmiseks hoonestustiheduseks on detailplaneeringu lahenduse järgi 0,3.</p> <p>Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus esitatakse detailplaneeringu koostamise käigus.</p> <p>Lesta tn 20 kinnistu osas on nähtud ette segahoonestusala hoonestustihedusega 0,6.</p> <p>Haljastuse protsendiks jääb Lesta tn 22 kinnistul 50% (metsalinn).</p> <p>Lisaks laiendatakse roheala nr 35 (roheala arenguala) kogu Lesta tn 22 kinnistule.</p> <p>Kakumäe poolsaare määramine arengupiirkonnaks pole põhjendatud, kuna tegemist on valdavas osas juba väljakujunenud hoonestusaladega.</p>	
-----	---	--	---	--

18.	Helen Sander ja Aleksander Kalju	Määrata Vabaõhumuuseumi tee 77, 77a, 83, 85, 87 ja 89 kinnistute ning lähiala maakasutuse juhtfunktsiooniks väikeelamute ala hoonestustihedusega 0,5 kuni 0,6 ning korruselisusega 3.		Osaliselt nõustuti ettepanekuga. Vabaõhumuuseumi tee 77, 77a, 83, 85, 87 ja 89 kinnistute ning lähiala maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2 (osaliselt 3).
19.	Anti Roosnupp	Mitte näha Astangule ette looduskaitseala moodustamist.	Ei nõustatud ettepanekuga, kuna looduskaitseala moodustamise ja piiride määramisega tegeleb Keskkonnaamet.	
20.	Magnus Akerborg Altenberg Reval AS	Mitte näha Astangule ette looduskaitseala moodustamist.	Ei nõustatud ettepanekuga, kuna looduskaitseala moodustamise ja piiride määramisega tegeleb Keskkonnaamet.	
21.	Karin Mölder Advokaadibüroo Varul AS Altenberg-Reval Aktiaselts ja Osäihingu Immaculate esindaja	Mitte näha Astangule ette looduskaitseala moodustamist.	Ei nõustatud ettepanekuga, kuna looduskaitseala moodustamise ja piiride määramisega tegeleb Keskkonnaamet.	
22.	Gert Klaaser	Mitte näha Astangule ette looduskaitseala moodustamist.	Ei nõustatud ettepanekuga, kuna looduskaitseala moodustamise ja piiride määramisega tegeleb Keskkonnaamet.	

23.	Andres Shapura  Osaihingu Cautor volitatud isik	Sätetada üldplaneeringus, et Tiskre oja ei ole avalik veekogu, kuna tema valgala on väiksem, kui 25 m <sup>2</sup> .	Ei nõustatud ettepanekuga. Ametliku definitsiooni järgi on <u>veekogu</u> valgla ehk valgala maa-ala, millelt <u>vesi</u> sellesse <u>veekogusse</u> voolab. Sellest tulenevalt kuulub Tiskre oja valgala koosseisu ka Harku järv oma valgala. Samuti tuginedes ekspertarvamusele (Arvo Iital, 20.05.2011), kus on leitud, et Tiskre oja valgala kogupindala suudmes on 49,97 km <sup>2</sup> ning Keskkonnaregistri andmete, kus on valgala suuruseks määratud 50 km <sup>2</sup> , jäävad kehtima kõik looduskaitseaduses ja veeseaduses kirjeldatud piirangud.	
24.	Andres Shapura  Osaihingu DSVH volitatud isik	Määrata Vabaõhumuseumi tee 83a kinnistutele maakasutuse juhtfunktsiooniks korterelamute ala. Roheala arenguala asemel näha ette aedlinna haljastusprotsent 30%. Hoonestustiheduseks määrata 0,7 ja korruselisuseks 2-4.	Ettepanekutega ei nõustatud.	Vabaõhumuseumi tee 83a kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2 (osaliselt 3).  Säilitati rohevõrgustiku arenguala tähistus.

25.	<p>Andres Shapura</p> <p>MTÜ</p> <p>Talumiskohustusega</p> <p>Maaomanike</p> <p>Ühingvolitatud isik</p>	<p>Määrata maakasutuse juhtfunktsiooniks Ep (hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2) aladel, mis Haabersti linnaosa üldplaneeringus on määratud rohealadeks, kuid mis Tallinna üldplaneeringus on tähistatud väikeelamute aladena.</p> <p>Sätetada üldplaneeringus, et Tiskre oja ei ole avalik veekogu, kuna tema valgala on väiksem kui 25 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sätetada põhimõte, et ranna ehituskeeluvööndite vähendamist võib omavalitsus kaaluda Kakumäe poolsaarel peale üldplaneeringu kehtestamist algatatud detailplaneeringutes, juhul kui maaomanik osaleb Kakumäe poolsaare kaldakindlustuste ja Vabaõhumuuseumi tee laiendusprojektide finantseerimisel.</p>	<p>Ettepanekutega ei nõustatud.</p> <p>Haabersti linnaosa üldplaneering täpsustab Tallinna üldplaneeringut, määrates täpselt, kus on rohealad, kus hoonestusalad.</p> <p>Tiskre oja valgala suuruseks on Keskkonnaregistri andmetel 50 m<sup>2</sup>, seega jäävad kehtima kõik looduskaitseaduses ja veeseaduses kirjeldatud piirangud.</p> <p>Ranna ja kalda ehituskeeluvööndite vähendamine saab toimuda ainult Keskkonnaameti nõusolekul.</p>	
26.	<p>Andres Shapura</p> <p>OÜ TRAX Teenused</p> <p>volitatud isik</p>	<p>Määrata Vabaõhumuuseumi tee 87a kinnistutele maakasutuse juhtfunktsiooniks korterelamute ala. Roheala arenguala asemel näha ette aedlinna haljastusprotsent 30%. Hoonestustiheduseks määrata 0,7 ja korruselisuseks 2-4.</p>	<p>Ettepanekutega ei nõustatud.</p>	<p>Vabaõhumuuseumi tee 87a kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2 (osaliselt 3).</p> <p>Säilitati rohevõrgustiku arenguala tähistus.</p>

27.	Tom Annikve  Liivaranna tee15b kinnistu omanik ja Liivaranna tee 17 kinnistu omaniku esindaja	Korrigeerida üldplaneeringut vastavalt Liivaranna tee 15b ja 17 kinnistute detailplaneeringu eskiislahendusele.	Ettepanekutega ei nõustatud.  Mere ja Liivaranna tee vaheline ala jääb rohealaks.	
28.	Rait Kaarma  Alvin Rödl & Partner Advokaadibüroo OÜ  Kakumäe tee 240 ja Liivaranna tee 17 kinnistute omanike esindaja	Määrata Liivaranna tee 17 ja Kakumäe tee 240 kinnistute juhtfunktsiooniks roheala (H) asemel pereelamute ala (Ep).  Määrata Kakumäe tee 240 kinnistul 200 m ehituskeeluvööndi asemel vööndi laiuseks 50 m.  Mitte laiendada Liivaranna tee 17 kinnistul ehituskeeluvööndit Liivaranna teeni.	Ettepanekutega ei nõustatud.  Vastavalt Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni antud seisukohale (Keskkonnaameti kiri 08.06.2011 nr HJR 14-4/11/15232-2), kus ei nõustata kinnistute hoonestamisega.	Liivaranna tee 17 kinnistul jääb mere ja Liivaranna tee vaheline ala rohealaks.  Kakumäe tee 240 kinnistust on osa määratud pereelamute alaks hoonestustihedusega 0,2 ja korruselisusega 2. Lisaks on ala määratud rohevõrgustiku arengualaks. Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut, see tehakse detailplaneeringu koostamise käigus.

<p>29. Andres Shapura Ringvald OÜ volitatud isik, Riho Kalve Ringvald OÜ</p>	<p>Määrata Kakumäe tee 236, 238 ja Kiviranna tee 1 kinnistute osas maakasutuse juhtfunktsiooniks pereelamute ala hoonestustihedusega 0,2 ja korruselisusega 2 ja hoonestustihedusega 0,2. Määrata roheala arenguala asemel metsalinn haljastusprotsendiga 50%. Sõnastada ümber Kakumäe tee 238 ja 240 kinnistute metsaala kirjeldus, lisaks lisada võimalus koostamisel olevate detailplaneeringutega vähendada 200 m ehituskeeluvööndit.</p>	<p>Kakumäe tee 236, 238 ja Kiviranna tee 1 kinnistutel on osaliselt määratud maakasutuse juhtfunktsiooniks pereelamute ala korruselisusega 2 ja hoonestustihedusega 0,2. Ei nõustatud roheala arenguala kaotamisega. Sõnastust ei muudetud, kuna Kakumäe tee 238 ja 240 kinnistutel kirjeldatakse olemasolevat olukorda, st need kinnistud jäävad hetkel metsaalale.</p>	<p>Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Üldplaneering võimaldab detailplaneeringutega ehituskeeluvööndit vähendada. On lisatud täpsustus, et kinnistutel, kus üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve ulatub looduskaitseaduse § 38 kohasesse ehituskeeluvööndisse, ei anna määratud maakasutuse juhtotstarve kinnistu omanikule õigustatud ootust alale hoonete planeerimiseks. Põhjendatud vajadusel tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist läbi detailplaneeringu, mille puhul otsustab ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle Keskkonnaamet.</p>
<p>30. Tiina Ristmäe ja Raul Ristmäe</p>	<p>Mirta tn 43 kinnistule on kehtiva detailplaneeringu järgi ette nähtud virgestusala, ettepanek mitte määrata kinnistut eskiisi staadiumis oleva Mirta 43 ja Saviliiva tee 8 detailplaneeringu järgi hoonestatavaks alaks.</p>	<p>Ei nõustatud vastuväitega, kajastatakse detailplaneeringu lahendust.</p>	

31.	Elar Sarapuu  Osaihing Strategius	Määrata Õismäe tee 155b kinnistule kaubanduskeskuse rajamiseks ettevõtlusala juhtfunktsioon.	<p>Ei nõustunud vastuväitega, asukoht kaubanduskeskuse jaoks on ebasobiv (teede vaheline haljasriba), kuigi Tallinna Transpordiamet on detailplaneeringu eskiisi kooskõlastanud, on nende seisukoht, et antud asukoht on kaupluse rajamiseks siiski ebasobiv.</p> <p>Lisaks on Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõus kaaluma vaid valdavalt maksimaalselt 1-korruselise paviljonitüüpi toitlustusasutuse sobivust antud kinnistule.</p> <p>Väike-Õismäe on terviklikult valmis ehitatud ja hästi toimiv elurajoon. Sellise elukeskkonna säilitamiseks teeb Haabersti linnaosa üldplaneering ettepaneku mitte rajada olemasolevate hoonete vahele uusi hooneid (v.a keskuste alad, terviklikult valmis ehitamata piirkonnad ning parkimismajad).</p>	<p>Nõustuti ettepanekuga. Kinnistule määrati ettevõtlusala juhtfunktsioon (B).</p>
-----	---	--	--	--

32. Erik Maiväli	<p>Ei ole nõus, et Järveotsa tee 12A ja 14B ja 4C Elering AS ülekanne liinikoridori alune maa on määratud avalikuks kasutamiseks (rohekoridoriks) ilma õiglast ja kohest hüvitist saamata.</p>	<p>Ei nõustunud vastuväitega. Kuna mitmed kehtivad ja koostamisel olevad detailplaneeringud on jätnud liinikoridori all kulgeva maa hoonestusvabaks ning arvestanud rohekoridori kulgemisega ning Haabersti linnaosa üldplaneeringu p-s 3.3 on öeldud: „Ökoloogilises mõttes toimivad rohekoridorina ka kõrgepingeliinide kaitsevööndid ja eravalduste tarastamata rohealad, kuid rekreatiivses mõttes on rohekoridorid vaid need rohealad, mis on avalikus kasutuses. See erisus tuleb detailplaneeringutes selgelt esile tuua. Kõrgepingeliinide likvideerimisel käsitleda vabanenud liinikoridore vajalikus ulatuses linna rohevõrgustiku osana.“</p>	<p>Rohekoridori laiust täpsustati ja senise 50 m asemel määrati koridori laiuseks 30 m. Lisaks täpsustati kinnistute maakasutuse juhtfunktsiooni ja hoonestustingimusi.</p>
33. Kristel Sagris	<p>Miks kinnistu omanik peab tasuma Vana-Rannamõisa tee 10a kinnistult maamaksu kui sisuliselt kasutab kinnistut linn kogu linnarahva huvides.</p>	<p>Ei nõustunud vastuväitega. Nimetatud kinnistu on 2001. aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel märgitud maatulundusmaaks. Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on üldplaneeringus kinnistu rohealaks määratud.  Kõik üldplaneeringus määratud rohealad ei ole avalikuks kasutuseks ette nähtud.  Üldplaneering ei ole otseselt maamaksu määramise aluseks.</p>	

**2. Teisel avalikul väljapanekul (26. jaanuarist 23. veebruarini 2012) ja avalikul arutelul (7. juuni 2012) esitatud ettepanekute ja vastuväidete koondtabel**

Nr. Ettepaneku või vastuväite esitaja	Ettepaneku või vastuväite sisu	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti otsus	Tallinna Linnaplaneerimise Ameti hiljem täpsustatud otsus
---------------------------------------	--------------------------------	--	---

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>1. Helge ja Veiko Kiviet</p>	<p>Määrata ilma ehituskeeluvööndi vähendamise menetlust läbi viimata Kammelja tn 13 kinnistul Läänemere ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m.</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekuga. Ilma ehituskeeluvööndi vähendamise menetlust läbi viimata pole võimalik Läänemere ranna ehituskeeluvööndit vähendada järgmisel põhjusel: looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 3 kohaselt ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on linnas ja alevis ning aleviku ja külla selgelt piiritletavalt kompaktse asustusega alal 50 meetrit. LKS § 38 lg 2 kohaselt ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Metsaseaduse § 3 lg 3 kohaselt ei loeta metsamaaks puemaad, elamumaad, pargi, kalmistu, haljasala, marja- ja viljapuuaia, puukooli, aiandi, flendraariumi ning puu- ja pöösistandike maad. LKS § 37 sätestab ranna ja kalda piiranguvööndi laiuse, mis sõltuvalt veekogust on 50-200 meetrit. Erisust sihasustusalade kohta ei sätestata, mistõttu kohaldub LKS § 37 nii tihed- kui hajaasustusega aladele. Seega, kui metsamaa paikneb ranna piiranguvööndis, siis sellel metsamaal on ehitamine keelatud, kuna sellele laieneb ehituskeeluvöönd mille laiuseks on 200 meetrit.</p> <p>Samuti andis Keskkonnaamet oma 10.02.2012 kirjaga nr HJR 14-9/11/9827-5 eitava vastuse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kammelja tn 1-13 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (OÜ CASA PROJEKT, t06 nr 29/04) alusel.</p>	<p>Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Üldplaneering võimaldab detailplaneeringutega ehituskeeluvööndit vähendada. On lisatud täpsustus, et kinnistutel, kus üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve ulatub looduskaitseseaduse § 38 kohasesse ehituskeeluvööndisse, ei anna määratud maakasutuse juhtotstarve kinnistu omanikule õigustatud ootust alale hoonete planeerimiseks. Põhjendatud vajadusel tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist läbi detailplaneeringu, mille puhul otsustab ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle Keskkonnaamet.</p>
<p>2. Astrid Hallisoo Esinädaja: Raul Otsa</p>	<p>Määrata Harku järve (Paldiski mnt 132) Oismäe poolse kaldal hoonestustiheduseks 0,3 ning korruselisuseks 2. Vastasel juhul ei ole ehitustegevus nimetatud piirkonnas otstarbekas ega võimalik.</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekuga. Piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks jääb ettevõtlus- (B) ning avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala (A) hoonestustihedusega 0,1 ja korruselisusega 2.</p>	<p>Harku järve rannaalale määrati maakasutuse juhtfunktsiooniks lühiskondlike hoonete ja ettevõtlusalade (A B). See on haljastatud alade domineerimisega avalikule kasutusele orienteeritud ettevõtlusega ala. Alal võivad paikneda kultuuri-, spordi-, vaba aja veetmisega seotud ettevõtted ja asutused, kõrvalotstarbena teenindus-, toitlustus- ja kaubandusasutused, v.a supermarketi tüüpi poed, samuti parklad ja rekreatsioonialad. Alale määrati hoonestustiheduseks 0,1 ja maksimaalseks korruselisuseks 2.</p>

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>3. Elar Sarapuu OÜ Strategius Roosikrantsi tn 2, 10119 Tallinn Esindaja: Rait Kaarma</p>	<p>Määrata Öismäe tee 155b kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks ettevõtlusala (B).</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekuga. Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustus kaaluma maksimaalselt ühekorruselise paviljoni tüüpi tootlusasutuse sobivust antud kinnistule ning sellest tulenevalt täiendati Haabersti linnaosa üldplaneeringus transpordimaa definitsiooni: L - transpordimaa on [...]. Transpordimaaal võivad paikneda liiklusega kaasnevaid teenuseid pakkuvad ettevõtted, nagu bensinijaamad, autopesulad, paviljonitüüpi tootlusasutused jms.</p>	<p>Nõustuti ettepanekuga. Kinnistule määrati ettevõtlusala juhtfunktsioon (B).</p>
<p>4. Umboja Kinnistuomanike Ühistu Esindaja: Janno Kuusk</p>	<p>Vastuväite esitaja on seisukohal, et mõistlik on jätta Vabaõhumuseumi tee 83a ja 87a kinnistud hoonestamata, et mitte vähendada kõrvalkinnistute turuväärtust ja avaldada olulist mõju vastuväite esitaja elukeskkonnale ja piirkonna ning Tallinna linna ökosüsteemile.</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekuga. Vabaõhumuseumi tee 83a ja 87a kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks jäi väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2 (osaliselt 3). Kehtiva Tallinna üldplaneeringu järgi on nimetatud ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamute ala (Ev) kõrghaljastuse säilitamisega. Samuti on nimetatud piirkonnas koostamisel kolm detailplaneeringut, mille eesmärgiks on kinnistutele väikeelamurajooni rajamine. Nimetatud ala jääb Öismäe arenguala (nr 37) koosseisu ning selle hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavatest keskkonnavalastest uuringutest lähtuvalt. Üldplaneeringu tekstiosa täiendati tingimusega, et väikeelamute alale detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada sujuv üleminek korruselisus, hoonestusviis, hoonestustihedus jmt) külgeva ala pereelamutelt planeeritavatele väikeelamutele (üleminekuala ulatus peaks olema vähemalt üks rida kahekorruselisi hooneid). Samuti otsustatakse detailplaneeringute koostamise käigus nimetatud ala tüpe hoonestusviis (pere-, paaris-, kaksik-, rida-, vaip- ja satriumelamud, ridaelamu tüüpi korterelamud, väikesed korterelamud).</p>	

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>5. Andres Shapura Osalihtingu DSVH vohtitud isik</p>	<p>Määrata Vabaõhumuseumi tee 83a kinnistutele maakasutuse juhtotstarbeks korterelamute ala (Ek) hoonestustihedusega 0,5 ja korruselisusega 4. Roheala nr 41 asemel näha ette metsalinn haljastusprotsendiga 50%.</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekuga. Vabaõhumuseumi tee 83a kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks jäi väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2 osaliselt 3). Kuna kehtiva Tallinna üldplaneeringu järgi on nimetatud ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamute ala (Ev) kõrghaljastuse säilitamisega. Samuti on nimetatud piirkonnas koostamisel kolm detailplaneeringut, mille eesmärgiks on kinnistutele väikeelamurajooni rajamine. Nimetatud ala jääb Öismäe arenguala (nr 37) koosseisu ning selle hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks, lähtudes detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavast dendroloogilisest inventeerimisest. Üldplaneeringu tekstiosa täiendati tingimusega, et väikeelamute alale detailplaneeringute koostamisel kuleb tagada sujuv üleminek korruselisus, hoonestusviis, hoonestustihedus jmt) külgneva ala pöördelamutele planeeritavatele väikeelamutele üleminekuala ulatus peaks olema vähemalt üks rida kahekorreliseli hooneid). Samuti otsustatakse detailplaneeringute koostamise käigus nimetatud ala täpne hoonestusviis (pere-, paaris-, kaksik-, rida-, vaip- ja atriumelamud, ridaelamu küüpi korterelamud, väikesed korterelamud).</p>	
---	---	--	--

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>6. Ene Riisna Esindaja: Urmas Kiik</p>	<p>Määrata Vabaõhumuseumi tee 20 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute ala (Ev). Palume vähendada kinnistu ehituskeeluvööndit 200 meetrilt 50 meetrile.</p>	<p>Looduskaitseaduse § 38 lg 2 järgi ulatub rannal ja jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini, milleks Läänemerele on 200 m. Vabaõhumuseumi tee 20 kinnistu puhul saab rakendada looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup>, mille kohaselt ehisestusala ehituskeeluvööndis ei laiene ehituskeeld varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamiseks. Nimetatud sätte alusel on ehitusjoone olemasolul võimalik olemasoleva hoonestuse vahele ja taha rajada täiendavat hoonestust ja ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vajalik.</p> <p>Kuna Merirahu asumis Paljandi äänaval asuvad juba 3-4 korruselised korterelamud, samuti ridaelamu tüüpi korterelamud ja Eesti Vabaõhumuseumi territooriumile ehitatakse uus museumi külastuskeskuse hoone, siis otsustati määrata Vabaõhumuseumi tee 20 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute ala (Ev), korruselisusega 2 (osaliselt 3) ja hoonestustihedusega 0,3.</p> <p>Kuna kinnistu on väga suures ulatuses kaetud kõrghaljastusega, siis sellest tulenevalt sõltub hoonestatava ala ulatus detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavatest keskkonnamaalastest juringutest.</p>	
<p>7. Tea Pilt Esindaja: Jaan Kurm</p>	<p>Tapsustada üldplaneeringut Saviliiva tee 4b ja 8d kinnistute osas selliselt, et oleks üheselt mõistetav, mis sihtotstarbega võib olla kinnistute Õismäe raba poolne serv ning kas see osa kinnistutest võib kuuluda elamukruntide koosseisu. Praegusel juhul on üldplaneeringus see ala määratud rohealana.</p>	<p>Üldplaneeringus on Saviliiva tee 4b ja 8d kinnistute idapoolne osa näidatud rohealana, millele hoonestust ei ole lubatud rajada, kuid see kinnistu osa võib kuuluda elamukruntide koosseisu.</p>	<p>Saviliiva tee 4b ja 8d kinnistute maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati pereelamute ala (Ep) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2. Kinnistute idapoolse osa roheala tähistus eemaldati ja määrati kinnistud kogu ulatuses rohevõrgustiku arengualaks (Saviliiva tee arenguala, nr 44).</p>

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

8. Tiia-Helle Sagris	Määrata Vana-Rannamõisa tee 10a ja Saviliiva tee 14c kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala (Ep), korruselisusega 2, hoonestustihedusega 0,3 ja haljastuse osakaaluga 30 %. Praegusel juhul on üldplaneeringus see ala näidatud rohealana.	Osaliselt nõustuti ettepanekuga Vana-Rannamõisa tee 10a ja Saviliiva tee 14c kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks määrati osaliselt pereelamute ala (Ep), korruselisusega 2, hoonestustihedusega 0,3. Kinnistud jäävad Saviliiva tee rohevõrgustiku arenguala (nr 44) koosseisu. Rohevõrgustiku arenguala tähendab seda, et need piirkonnad on olemasolevad rohealad, mis kavandatakse jätta osaliselt või täies ulatuses rohealadeks ka tulevikus. Ala hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavatest keskkonnavalgetest uuringutest lähtudes.	Nõustuti ettepanekuga. Vana-Rannamõisa tee 10a ja Saviliiva tee 14c kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks määrati pereelamute ala (Ep), korruselisusega 2, hoonestustihedusega 0,3. Lisaks määrati kinnistud kogu ulatuses rohevõrgustiku arengualaks (Saviliiva tee arenguala, nr 44).
9. Riho Kalve Ringvald OÜ Esindaja: Andres Shapura	Määrata Kakumäe tee 236 // Kiviranna tee 1 ja Kakumäe tee 238 kinnistute (terves ulatuses) maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala (Ep) korruselisusega 2 ja hoonestustihedusega 0,2. Samuti peab säilima 50 m, mitte 200 m Läänemere ehituskeeluvöönd.	Ei nõustatud ettepanekuga. Kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks määrati pereelamute ala (Ep) korruselisusega 2 ja hoonestustihedusega 0,2. Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Üldplaneering võimaldab detailplaneeringutega ehituskeeluvööndit vähendada. Lisati täpsustus, et kinnistutel, kus üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve ulatub looduskaitseaduse § 38 kohasesse ehituskeeluvööndisse, ei anna määratud maakasutuse juhtotstarve kinnistu omanikule õigustatud ootust alale hoonete planeerimiseks. Põhjendatud vajadusel tuleb koostada ehituskeeluvööndi vähendamist läbi detailplaneeringu, mille puhul otsustab ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle Keskkonnaamet. Keskkonnaamet nõustus osalise ehituskeeluvööndi vähendamisega.	
10. Urmas Kukk ABC Vara Aktsiaselts Kontaktisik Ülle Flaur	Palume viia üldplaneering vastavusse kehtestatud Paldiski mnt, Mustjõe tn, Rõika tn 54, 56, 58 kinnistute Mustjuure tn ja Humala tn piiratud maa-ala detailplaneeringuga.	Ettepanekuga nõustuti. Paldiski mnt, Mustjõe tn, Rõika tn ja Humala tn piiratud maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määrati segahoonestusala (S) hoonestustihedusega 1,2 ning korruselisusega 5 ning haljastuse osakaaluga 20 %.	

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>11. Monika Lepistu</p>	<p>J. Kontrollida üle kinnistute Paldiski mnt 124a ja 124b kuulumine ehituspiirkondadesse ja nende hoonestustingimused. Tõmmata Paldiski mnt 124a kinnistu Paldiski mnt poolne nurk sirgeks.</p> <p>2. Hoonestustiheduse osas järgmine ettepanek: Ehituspiirkonnas nr 10 hoonestustihedus minimaalselt 2,0. Ehituspiirkonnas nr 11 hoonestustihedus min 1,4. Ehituspiirkonnas nr 33 hoonestustihedus min 1,0.</p>	<p>J. Täpsustati Pikaliiva asumiehituspiirkondade nr 18 ja 2 piire.</p> <p>2. Ei nõustatud ehituspiirkondade hoonestustiheduse ja korruselisuse tõstmisega. Kuna hoonestustihedused ja korruselisus ei pea langema mitte ainult Rannamõisa teest ja Paldiski maanteest kaugenedes, vaid ka linnast väljuval suunal, pereelamute, väikeelamute ja rohealade läheduses. Samuti on Pikaliiva piirkonna hoonestustihedused ja korruselisused põhilikult läbi analüüsitud ja arutatud Pikaliiva struktuurplaanikoostamise käigus 2007. aastal.</p>	
<p>12. Almar Sehver ja Jane Õunaste Ivo Merioja Edith Zernask Marianne Nõmmik Lauri Läheb Ürmas Jagomann Indrek Pain Smirny Liodat Hannes Oja</p>	<p>Määrata Lesta tn 22 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala (Ep), v.a merepoolne osa.</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekutega. Lesta tn 22 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks jääb väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2 (osaliselt 3).</p> <p>Väikeelamute juhtotstarve on kompromiss kinnistu omaniku soovitud korterelamute ja kohalike elanike soovitud pereelamute vahel. Tähtis on ka see, et detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine pidas parimaks alternatiiviks väikeelamute (sh väikeste kortermajade) lahendust, sest võrreldes pereelamutega on väikeelamute paiknemine kontsentreeritum ning seejuures tagatakse olemasoleva kõrghaljastuse ja metsamajanduse maksimaalne säilimine.</p> <p>Tallinna Linnaplaneerimise Amet jäi seisukohale, et ehitusõigust võimaldava maakasutuse juhtotstarbe näitamine ehituskeeluvööndi aladel on üldplaneeringus õigustatud, kuna see annab hiljem vähemalt teoreetilise võimaluse ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringute raames. Keskkonnaametilt taotleda. See ei tähenda, et selliseid alasid saaks üldplaneeringu lahenduse järgi hoonestada, aladel kehtib ikkagi looduskaitseaduse järgne ehituskeeluvöönd.</p> <p>Ala tüpne hoonestusviis (pere-, paaris-, kaksik-, rida-, vaip- ja aatriumelamud, ridaelamu tüüpi korterelamud, väikesed korterelamud) määratakse detailplaneeringu koostamisel, arvestades tingimusega, et tagada tuleb sujuv üleminek planeeritava väikeelamute ala hoonestuse ja naaberlade pereelamute hoonestuse vahel (korruselisus, hoonestusviis, hoonestustihedus imt).</p>	<p>Lesta tn 22 kinnistust Laose äänavaga piirneva ala juhtfunktsiooniks määrati pereelamute ala (Ep), hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 2, kinnistu keskmise ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 2 (osaliselt 3) ning merepoolne osa segahoonestusalaks hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 3.</p>

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

13. Dsuühing Kakumäe Jahisadam OÜ FEDS Investeeringud Euro Houses Development OÜ Esindaja: Andres Shapura	1. Määrata Lesta tn 7, 10, 11, 14 ja 16 // 18 (maismaa osas) kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks keskuse ala (C).	1. Lesta tn 7, Lesta tn 10, Lesta tn 11, Lesta tn 14 ja Lesta tn 16 // 18 (maismaa osas) kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks jääb segahoonestusala (S).	Täna on osaliselt kehtestatud Kakumäe jahisadama ja lähümbruse detailplaneering Lesta tn 9, 10, 11, 14 ja 16 // 18 kruntide ning Lesta tänava ja Nooda tee osas.
	2. Määrata Lesta tn 16 // 18 veealale sadamaala (LS).	2. Üldplaneeringu punktis 13.3 on öeldud: Üldplaneeringu järgselt on sadama-alana ette nähtud [...] Lesta tn 16 // Lesta tn 18 vee-ala [...] Sellest tulenevalt ei peetud vajalikuks hakata üldplaneeringu põhikaardil 1 (maakasutusplaan) Lesta tn 16 // Lesta tn 18 kinnistu vee-ala maakasutuse juhtotstarvet välja tooma.	Üldplaneering kajastab detailplaneeringu järgseid hoonestusnäitajaid.
	3. Määrata Lesta tn 22 maakasutuse juhtotstarbeks avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide ala (A) ja korterelamute ala (EK) korruselisusega 2-3 ning hoonestustihedusega 0,3-0,4.	3. Lesta tn 22 kinnistul on maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamute ala (Ev), korruselisusega 2 (osaliselt 3), hoonestustihedusega 0,3. Väikeelamute alal ei ole väljastatud korterelamute rajamine, kuid neis ei tohi olla üle kuue korteri. Ei nõustatud Lesta tn 22 kinnistu hoonepoolse osa määramisega avalikult kasutatavate ja sotsiaalobjektide alaks (A), kuna lasteaiapaiknemist nimetatud kinnistul on eraldi käsitletud üldplaneeringu punktis 7.2.	Lesta tn 22 kinnistust Laose äänavaga piirneva ala juhtfunktsiooniks määrati pereelamute ala (Ep), hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 2, kinnistu keskmise ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati väikeelamute ala (Ev) hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 2 (osaliselt 3) ning merepoolne osa segahoonestusalaks hoonestustihedusega 0,3 ja maksimaalse korruselisusega 3.
	4. Määrata Lesta tn 7a ja Lesta tn 20 kinnistute hoonestuskõrguseks 2 ning hoonestustiheduseks 0,6.		
	Määrata Lesta tn 7 kinnistu hoonestuskõrguseks 3 ning hoonestustiheduseks 0,7.		
	Määrata Lesta tn 10 ja Lesta tn 11 kinnistute hoonestuskõrguseks 3 ning hoonestustiheduseks 1,2.		
	Määrata Lesta tn 16 // 18 kinnistute hoonestuskõrguseks 6 ning hoonestustiheduseks 1,2.		
	5. Määrata ilma ehituskeeluvööndi vähendamise menetlust läbi viimata Lesta tn 22 kinnistul Läänemere ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m. Lesta tn 7a ja Lesta tn 20 kinnistutel asuvate ehitiste osas on tegemist ehitistega millel puudub ehituskeeluvöönd LKS § 38 lõikest 5 lähtuvalt.	4. Tallinna Linnaplaneerimise Amet otsustas, et üldplaneeringus ei kajastata Kakumäe jahisadama piirkonna hoonestusnäitajaid (tihedus ja korruselisus). Nimetatud ala hoonestusnäitajad antakse detailplaneeringuga.	Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Üldplaneering võimaldab detailplaneeringutega ehituskeeluvööndit vähendada. Üldplaneeringusse lisati täpsustus, et kinnistutel, kus üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve ulatub looduskaitseseaduse § 38 kohasesse ehituskeeluvööndisse, ei anna määratud maakasutuse juhtotstarve kinnistu omanikule õigustatud ootust alale hoonete planeerimiseks. Põhjendatud vajadusel tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist läbi detailplaneeringu, mille puhul otsustab ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle Keskkonnaamet.
		5. Üldplaneeringu koostamise käigus ei ole võimalik ilma ehituskeeluvööndi vähendamise menetlust läbi viimata määrata ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 50 meetrit.	

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

14. Keskkonnaamet	1. Korrigeerida joonist „Väärtused ja piirangud“ nii, et ei oleks võimalik tuvastada täpselt liigi elupaika või kasvukohta ning üldistada liikide nimesid kaitsekategoriate tasemele.	1. „Väärtuste ja piirangute“ kaardilt eemaldati täpsed viited I ja II kaitsekategooria taime- ja loomaliikide kasvukohtadele ja elupaikadele.	Üldplaneeringusse lisati täpsustus, et kinnistutel, kus üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve ulatub looduskaitseaduse § 38 kohasesse ehituskeeluvööndisse, ei anna määratud maakasutuse juhtotstarve kinnistu omanikule õigustatud ootust alale hoonete planeerimiseks.
Harju-Järva-Rapla regioon	2. Korrigeerida joonist „Maakasutusplaan“ nii, et ranna ja kalda looduskaitseaduse kohasesse ehituskeeluvööndisse seni hoonestamata alale ei oleks määratud ehitustegevust võimaldavat maakasutuse juhtotstarvet. Samuti kinnistute Lesta tn 22 ja Kammelja tn 13, mille osas on seadusejärgselt Keskkonnaamet keeldunud ehituskeeluvööndi vahendamise, ei tohiks näidata maakasutuse juhtotstarvet.	2. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti hinnangul ei anna ranna ja kalda looduskaitseaduse kohasesse ehituskeeluvööndisse ehitustegevust võimaldava maakasutuse juhtotstarbe tähtsustamine maaomnikele või arendajatele põhjendatud ootust sellistele aladele hoonestust rajada. Üldplaneeringus täpsustatakse, et sellistel aladel tuleb otseselt lähutada ootust seadusejärgselt ehituskeeluvööndist. Maakasutuse tähtsustamine annab tulevikus lihtsalt teoreetilise võimaluse ehituskeeluvööndi vahendamist detailplaneeringute raames taotleda, ei saa välistada, et on piirkondi, kus selline otsus võib tulevikus tulla. Kui need alad oleksid üldplaneeringus määratud rohealadeks, oleks juba ette ära tühistatud selline võimalus.	Põhjendatud vajadusel tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vahendamist läbi detailplaneeringu, mille puhul otsustab ehituskeeluvööndi vahendamise võimalikkuse üle Keskkonnaamet.
	3. Täiendada joonise „Väärtused ja piirangud“ legendi ning planeeringu seletuskirja märkusega, et kohtades kus planeeringu joonistel ehituskeeluvööndi ulatus lahneb looduskaitseaduse kohasest ehituskeeluvööndi ulatusest, tuleb lähutada seadusest tulenevast ehituskeeluvööndi ulatusest.	3. Täiendati „Väärtuste ja piirangute“ kaardi legendi ja seletuskirja vastavalt ettepanekule.	Kuna enne üldplaneeringu kehtestamist (2017) ei ole Astangu looduskaitseala piirid õpplikult paigas ning selle moodustamise menetlus on pooleli, siis säilitatakse üldplaneeringus senised maakasutuse juhtotstarbed ja hoonestustingimused. Määratud maakasutuse juhtotstarbed ja hoonestustingimused ei anna kinnistu omanikele õigustatud ootust alale hoonete planeerimiseks. Maakasutuse juhtotstarbed ja hoonestustingimused täpsustuvad Astangu looduskaitseala kaitsekorralduskava kehtestamise käigus. Looduskaitseala kehtestamisel määratakse alale osaliselt piiranguvööndi ja osaliselt sihtkaitsevööndi reii, kus on keelatud majandustegevus ja loodusvarade kasutamine.
	4. Vaadata üle ja täpsustada Astangu looduskaitseala piirid ning üldplaneeringuga kohane maakasutuse juhtotstarvete kohane kattumine.	4. Kuna Astangu looduskaitseala piirid ei ole õpplikult paigas, siis kajastatakse ettevõtlusala ja tootmisala juhtotstarvet. Kui looduskaitseala piirid on õpplikult paigas, siis eemaldatakse enne üldplaneeringu kehtestamist looduskaitseala piiride ulatusest eelmainitud maakasutuse juhtotstarbed ja ka hoonestustingimused.	
	5. Kontrollida üle Tähetorni 90, 90b ja 96 kinnistute ja lähiala osas rohealade paiknemine.	5. Täpsustati Tähetorni 90, 90b ja 96 kinnistute osas roheala ja korterelamute juhtotstarvet vastavalt märkustes viidatud Keskkonnaameti seisukohtadele.	
	6. Täiendada üldplaneeringu seletuskirja KSH aruande tulemustega.	5. Seletuskirja lisati üldplaneeringu vastavust KSH aruandele käsitlev osa.	

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>15. Erik Maiväli</p>	<p>1. Määrata Järveotsa tee 4C kinnistule maakasutuse juhtotstarbeks ettevõtlusala (B) ning haljastuse osakaal jätta määramata.</p> <p>2. Võtta maha kinnistute Järveotsa tee 12A ja 14B osas rohekoridori märgistus ning peale ülekandeliinide demonteerimist mitte seada piiranguid kinnistute edaspidisele kasutamisele.</p>	<p>1. Järveotsa tee 4c kinnistule maakasutuse juhtotstarbeks määrati segahoonestusala (S).</p> <p>2. Üldplaneeringus ei jäeta kajastamata Järveotsa tee ääres kulgevat rohekoridori, kuna rohekoridori vajadus on määratud juba kehtivas Tallinna üldplaneeringus. Haabersti linnaosa üldplaneeringu p-s 4.3 on öeldud järgmist:</p> <p>„Ökoloogilises mõttes toimivad rohekoridorina ka kõrgepingeliinide kaitsevööndid ja eravalduste tarastamata rohealad, kuid rekreatiivses mõttes on rohekoridorid vaid need rohealad, mis on avalikus kasutuses. See erisus tuleb detailplaneeringutes selgelt esile tuua. Kõrgepingeliinide likvideerimisel käsitleda vabanenud liinikoridore vajalikus ulatuses linna rohevõrgustiku osana.“ See tähendab, et täpne rohekoridoride vajadus ja kulgemine selgitatakse välja detailplaneeringute koostamise käigus.</p>	<p>Rohekoridori laiust täpsustati ja senise 50 m asemel määrati koridori laiuseks 30 m. Lisaks täpsustati kinnistute maakasutuse juhtfunktsiooni ja hoonestustingimusi.</p>
<p>16. Maa-amet</p>	<p>1. Maa-amet ei nõustu kehtival Tallinna üldplaneeringu kohaselt elamualale ning viimasest tuleneva maakasutuse juhtotstarbega elamumaadena riigi omandisse jäetud maatüskuste määratlemisega avalikeks rohealadeks. Sellest tulenevalt määrata Kakumäe tee 47, 88, 92, 101 ja Riigimaa 8 kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute ala (Ev). Samuti määrata riigi reservmaa piiriettepaneku tunnustega nr AT0410210113, nr AT0410140061 ja nr AT0410210111 maatüskuste maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala (Ep).</p> <p>2. Määrata Pikaliiva 69 ja Riigimaa 39 kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks korterelamute ala (Ek) ning lisada seletuskirja märkus, st sotsiaalobjektide täpsed asukohad ning maavajadus selgitatakse välja ja lahendatakse edaspidiselt koostatavate detailplaneeringute menetluste käigus.</p>	<p>1. Ei nõustatud ettepanekuga. Kakumäe tee 47, 88, 92, 101 ja Riigimaa 8 kinnistud ning riigi reservmaa piiriettepanekud tunnustega nr AT0410210113, nr AT0410140061 ja nr AT0410210111 on väärtuslikud metsaalad, mis moodustavad olulise ökoloogilise puhvri hoonestatud alade vahel. Kuna Kakumäe poolsaarel on rohealade osakaal ehitustegevuse tõttu märkimisväärselt vähenenud, siis üldplaneeringu üheks eesmärgiks on veel säilinud väärtuslikud rohealad täpselt määratleda ja säilitada.</p> <p>Nõustuti lisama üldplaneeringusse leevendav tingimus, et detailplaneeringute koostamisel kaalutakse rohealaks määratud aladele üksikute pereelamute rajamise võimalust kohtades, mis külgnevad olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud äänavatega ning kus puudub väärtuslik kõrghaljastus.</p> <p>2. Maakasutuse juhtotstarbeid täpsustati, Riigimaa 39 kinnistule määrati korterelamute alaks (Ek), Pikaliiva tn 69 kinnistule jääb ühiskondlike ja puhkeehitiste alaks (A).</p>	<p>Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustus Maa-ameti ja maavanema esitatud kompromisettepanekuga ning määras üldplaneeringus Kakumäe tee 47, Kakumäe tee 88, Kakumäe tee 92, Kakumäe tee 101 ja Riigimaa 8 kinnistud konfliktalaks, mille maakasutus määratakse hiljem koostatava detailplaneeringuga.</p>

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>17. MTÜ Talumiskohustusega Maaomanike Ühing  Esindaja: Andres Shapura</p>	<p>1. Vähendada Tiskre oja ehituskeeluvööndit 50 meetrit 30 meetrile.  2. Vähendada Mustoja ja Soone oja ehituskeeluvööndi 25 meetrit 10 meetrile.  3. Läänemere rannal Tallinna linnas (isegi metsamaal) kehitib 50 meetri laiune ehituskeeluvöönd, mitte aga 200 meetrine.  4. Lisaks toodi kirjas välja mitmed kinnistud, millel soovitakse muuta maakasutuse juhtotstarvet, hoonestustihedust või haljastuse osakaalu.</p>	<p>1. Ei peetud vajalikuks Tiskre oja ehituskeeluvööndit vähendada. Tiskre oja külgnavad alad on valdavas enamuses detailplaneeringute kaetud ning nende koostamise käigus on peetud vajalikuks lähtuda Tiskre oja 50 meetri laiusest ehituskeeluvööndist. Samuti kuulub Tiskre oja avalike veekogude nimestikku, millest tulenevalt jäävad kehtima kõik looduskaitseaduses ja veeseaduses kirjeldatud piirangud.  2. Soone oja on Haabersti linnaosa territooriumil peaaegu täies ulatuses suunatud torusse ning sellest tulenevalt puudub Soone ojal ehituskeeluvöönd. Ei nõustatud Mustjõe oja ehituskeeluvööndi vähendamise.  3. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 3 kohaselt ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on linnas ja alevs ning aleviku ja küla selgelt piiritletavalt kompaktses asutusega alal 50 meetrit. LKS § 38 lg 2 kohaselt kuulub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Metsaseadus § 3 lg 3 kohaselt ei loeta metsamaaks õuemaad, elamumaad, pargi, kalmistu, haljasala, marja- ja viljapuuaiad, puukooli, aiandi, dendraariumi ning puu- ja põõsaistandike maad. LKS § 37 sätestab ranna ja kalda piiranguvööndi laiuse, mis sõltuvalt veekogust on 50-200 meetrit. Erisust rühmasustalade kohta ei sätestata, mistõttu kohaldub LKS § 37 nii tihed- kui hajaasutusega aladele. Seega, kui metsamaa paikneb ranna piiranguvööndis, siis sellel metsamaal on ehitamine keelatud, kuna sellele laieneb ehituskeeluvöönd, mille laiuseks 200 meetrit.  4. Suure mahu tõttu ei hakatud kõiki kinnistuid välja tooma. Ettepanekuid ja vastuseid saab lugeeda TLPA 9, mai 2012 kirjast nr 3-1/11/1978-269.</p>	<p>Üldplaneeringuga ei tehta ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Üldplaneering võimaldab detailplaneeringutega ehituskeeluvööndit vähendada. Üldplaneeringusse lisati täpsustus, et kinnistutel, kus üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve ulatub looduskaitseaduse § 38 kohasesse ehituskeeluvööndisse, ei anna määratud maakasutuse juhtotstarve kinnistu omanikule õigustatud ootust alale hoonete planeerimiseks.  Põhjendatud vajadusel tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist läbi detailplaneeringu, mille puhul otsustab ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle Keskkonnaamet.</p>
--	--	--	---

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>18. Marika Davõdova, Osalting Cautor ja Ivan Davõdov, Osalting Infestus</p> <p>Kollektiivne pöördumine</p>	<p>Läbiviidud küsitlusest selgub, et puudub avalik vastuseis, et üldplaneeringu alusel määratakse Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistud väikeelamute alaks (Ev) hoonestustihedusega 0,5 ja korruselisusega 2 (osaliselt 3). Kogutud 130 allkirja, millest 23 allkirja andnut elavad piirnevatel tänavatel ning nendest 14 on andnud nõusoleku.</p> <p>Määrata Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistute maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala (Ep) korruselisusega 2 ja hoonestustihedusega 0,3. Paluti täpsustada üldplaneeringu sõnastust täitepinnase teiseldamise ja sademeveekanalisatsiooni rajamise osas.</p> <p>Kogutud 132 allkirja, millest 67 allkirja andnut elavad piirnevatel tänavatel ning nendest 14 on andnud nii poolt kui ka vastu allkirja.</p>	<p>Arvestades, et Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistutega hõlmataval alal ei ole väljakujunenud tänavate ja rekreatsioonialade struktuuri, määrati hoonestustiheduseks 0,3 ja korruselisuseks 2 osaliselt 3, kolmekorruselised võivad olla ridaelamu tüüpi korterelamud ning sellisel hoonetüübil ei tohi kolmas korrus olla suurem, kui 50% hoonealusest pinnast). Üldplaneeringus määrati täiendavalt tingimus, et planeeritava ala sees võib mõnel krundil olla üldplaneeringus etteantud tihedusest suurem tihedus, kuid kogu planeeritava ala tihedus ei tohi ületada etteantud tihedust.</p> <p>Üldplaneeringut täiendati tingimusega, et väikeelamute alale detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada sujuv üleminek (korruselisus, hoonestusviis, hoonestustihedus jmt) külgneva ala pereelamutelt planeeritavatele väikeelamutele (üleminekuala ulatus peab olema vähemalt üks rida kahekorruselisi hooned). Samuti otsustatakse detailplaneeringute koostamise käigus nimetatud ala tüpe hoonestusviisi (pere-, paaris-, kaksik-, rida-, vaip- ja aatriumelamud, ridaelamu tüüpi korterelamud, väikesed korterelamud).</p> <p>Kakumäe tee 8a, 8b ja 8d kinnistut on täitepinnase ladustamise käigus olulisel määral tõstetud. Kuna see kinnistu on ümbritsetest aladest kõrgemal, siis sademevee valgumine kõrvalkinnistutele põhjustab probleeme. Samuti ala hoonestamisel, ilma pinnast teiseldamata, tekib hoonekõrguste osas konflikt kõrvalasuvate aladega. Seetõttu nimetatud kinnistutel, mille pinda on täitepinnasega tõstetud, tuleb detailplaneeringu koosseisus koostada põhjalik vertikaalplaneerimine, mille käigus otsustatakse täitepinnase kinnistul kasutamise põhjendatus. (täitepinnase kasutamiseks on kinnistutel vajalik Keskkonnaameti kirjalik nõusolek.) Lisatingimusena detailplaneeringute koostamisel lähtutakse vertikaalplaneerimise ja uute hoonete kõrguse kavandamisel ümbritsete alade slemasoleva maapinna ja hoonete absoluutkõrgustest.</p>	<p>Maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati väikeelamute ala (Ev). Haljastuse osakaaluks määrati 30% (aedlinn). Hoonestustiheduseks määrati 0,3 ja korruselisuseks 2.</p>
---	--	--	--

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>19. Tom Annikve Liivaranna tee 15b kinnistu omanik Orvi Mark, Raul Mark, Airi Mark Esindaja: Rait Kaarma Angela Kase Linnaruumi OÜ Priit Palumaa</p>	<p>Määrata Liivaranna tee 15b ja 17 kinnistute osas ehituskeeluvööndi ja Liivaranna tee vahelise ala maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala. Ehituskeeluvööndi laiendamist kuni Liivaranna teeni eelmainitud kinnistute ulatuses mitte taotleda. Rohekoridor kavandada olemasoleva ehituskeeluvööndi välispiiri ja mere vahelisele alale.  Pooldab Liivaranna tee 15B ja 17 omanikele ehitusõiguse andmist nendele elamute ehitamiseks, et nad saaksid vastutasuks tulla vastu linnale ja kohalikele elanikele variseva kalda kaitsmiseks.</p>	<p>Ei nõustatud ettepanekutega, kuna Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon õlgendab, et mereveetaseme kõusu korral, mis on tingitud sademete, tormituulte ja lainetuse koostmõjust, toimub Liivaranna tee äärese rannaala rannaastangu murrumine ja ka rannaastangu esise ala üleujutamine. Seega on põhjendatud lugeda Tallinnas Kakumäel Liivaranna tee piirkonna ranna astangesist ala korduvalt üleujutatavaks alaks looduskaitseaduse § 35 § 3<sup>1</sup> mõistes ning piirkonnas tuleb ehituskeeluvööndi ulatuse arvestamise aluseks võtta 1 m kõrgune samakõrgusjoon. Korduvalt üleujutatav ala ei ole astangu peal asuv piirkond. Mere ja Liivaranna tee vaheline ala jääb rohealaks.</p>	
<p>20. Ivan Davõdov Tehnovõrkude Ehituse OÜ</p>	<p>Muuta üldplaneeringu hoonestusala piir Havi tn 12 krundi osas vastavaks detailplaneeringu eskiisiplaneeritule.</p>	<p>Üldplaneeringu lahendus on kooskõlas koostamisel oleva Havi tn 12 detailplaneeringu lahendusega.</p>	

Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine

<p>21. Merle Lindre Esindaja: Merilin Valdmaa</p>	<p>Määrata Havi tn 26 kinnistu kogu ulatuses pereelamute alaks (Ep).</p>	<p>Üldplaneeringus antakse võimalus pereelamute alalaendamiseks Havi tn 26 kinnistul, kuid mitte sellises ulatuses kui soovib kinnistuomanik järgmistel põhjustel:</p> <p>1. Nimetatud piirkond on väljakujunenud pereelamute alalaendamisega ning seetõttu sai üldplaneeringus määratud kogu selle piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala (Ep), mitte aga väikeelamute ala (Ev).</p> <p>2. 21. märtsi 2002 otsusega nr 134 kehtestatud detailplaneeringu koostamise käigus viidi läbi mitmeid erinevaid alusuuringuid (keskkonnamõju hinnang (KMH), Kakumäe tee 100 detailplaneeringu ala puittaimestiku haljastuslik hinnang), mille alusel on Tallinna Linnaplaneerimise Amet andnud oma seisukoha ja nägemuse nimetatud piirkonna linnaehitustikust arengust.</p> <p>3. Detailplaneeringu koostamise käigus tehtud KMH-s on ühe alternatiivina kaalutud kogu ala hoonestamist pereelamutega. Ekspertide seisukohalt ei ole see alternatiiv aga keskkonnakaitsele vastuvõetav, kuna see võiks oluliselt kahjustada kinnistu puistu keskkonnaseisundit kuni selle hävimiseni.</p> <p>4. Puittaimestiku haljastuslikus hinnangus on väärtuslike metsaosadena käsitletud kõiki ala idaosas puistuid. Nimetatud puistud on mitmeliigilised, ökoloogiliselt väärtuslikud ja kuuluvad II väärtusklassi.</p> <p>5. Tallinna Keskkonnaamet esitas 7.02.2012 kirjaga nr 6.1-4.2/26 keskkonnakaitsele eeltingimused, millest tulenevalt on planeeringualalt ja selle vahetust naabrusest leitud kaitstavate taimede kasvukohti ning alal asub hallhaigrute märkimisväärne koloonia.</p>	<p>Maakasutuse juhtfunktsiooniks määrati osaliselt pereelamute ala (Ep), osaliselt pereelamute ala rohevõrgustiku arengualal ning osaliselt roheala.</p> <p>Haljastuse osakaaluks määrati pereelamute alal 50% (metsalinn).</p> <p>Hoonestustiheduseks määrati 0,2 ja korruselisuseks 2.</p>
<p>22. Olga Tamm, Jüri Toodo, Maire Russiver, Mehis Piiv, Armin Heiman, Natalja Popova Esindaja: Andres Shapura</p>	<p>Kajastada Sooranna tn 14 kinnistut pereelamute alana (Ep), kuna naaberkiinnistute omanikud soovivad oma kinnistute pinda selle arvelt suurendada. Vastav kokkulepe Sooranna tn 14 kinnistu omanikuga on saavutatud.</p>	<p>Osaliselt nõustati ettepanekuga Sooranna tn 14 kinnistu see osa, mida soovitakse piirinaabrite kinnistutega liita, määrati pereelamute alaks (Ep) ning ülejäänud ala jääb ettevõtlus- ja tootmisalaks (B T)</p>	
<p>23. Meelis Olev</p>	<p>Määrata Sõoru tn 12a kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala (Ep).</p>	<p>Ettepanekuga nõustuti. Kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määrati pereelamute ala (Ep) hoonestustihedusega 0,3 ja korruselisusega 2.</p>	

Kalev Kallo  
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017  
otsuse nr 40  
LISA 2

Haabersti linnaosa üldplaneeringu seletuskiri

## **HAABERSTI LINNAOSA ÜLDPLANEERING**

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

TALLINN 2017

## **Sisukord**

### SISSEJUHATUS. 5

### I OSA. ARENGUEELDUSED JA STRATEEGIA.. 5

### II OSA. ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED.. 8

### III OSA. PLANEERINGULAHENDUS. 9

#### 1. Planeeritud elamute üldpind ja prognoositav eluasemete arv. 9

#### 2. Haabersti ja Nõmme linnaosa vahelise halduspiiri muutmise ettepanek. 10

#### 3. Kasutus- ja ehitustingimused. 12

##### 3.1. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue. 12

##### 3.2. Haabersti asumite hoonestustihedus ja maakasutus. 12

##### 3.3. Täiendavad kasutus- ja ehitustingimused ehituspiirkondades. 13

###### 3.3.1. Pikaliiva asum... 13

###### 3.3.2. Mustjõe asum... 16

###### 3.3.3. Väike-Õismäe asum... 18

###### 3.3.4. Õismäe raba. 19

###### 3.3.5. Astangu ja Mäeküla asum... 19

###### 3.3.6. Ääre ja Lauka tänava piirkond. 23

#### 4. Haljastus. 24

4.1. Ülelinnalised puhke- ja virgestusalad. 24

4.1.1. Haabersti mets (roheala nr 1) 25

4.1.2. Harku paekallas Astangu ja Mäeküla vahel (roheala nr 2) 25

4.1.3. Mustjõe rand (roheala nr 3) 25

4.1.4. Vikimõisa mets ja Harku järve kallas (rohealad nr 4 ja 5) 25

4.1.5. Tiskre rand (roheala nr 6) 25

4.1.6. Kakumäe läänerand ja Kakumäe sanglepik (rohealad nr 7 ja 8) 25

4.1.7. Kakumäe raba (roheala nr 9) 26

4.1.8. Õismäe raba (roheala nr 10) 26

4.1.9. Tiskre oja kallas (roheala nr 11) 26

4.2. Asumisesed rohealad. 26

4.3. Rohekoridorid ja tänavahaljastus. 27

4.4. Hoonestusalade rohevõrgustik. 31

4.4.1. Metsalinn. 32

4.4.2. Parklinn. 32

4.4.3. Aedlinn. 33

4.4.4. Haljastus segahoonestusalal 33

4.4.5. Haljastus keskuse alal 33

4.4.6. Haljastus tootmis- ja ettevõtlusalal 33

4.4.7. Eriotstarbelised rohealad. 34

5. Teed ja transport 34

5.1. Teedevõrgustik. 35

5.2. Kergliiklusteed. 36

5.2.1. Jalgrataste parkimine. 37

5.3. Parkimine. 37

5.4. Ühistransport 39

5.5. Ohtlikud ja rasked veosed. 40

6. Tõmbekeskused. 40

7. Sotsiaalne infrastruktuur. 41

7.1. Tervishoiuasutused, sotsiaalhoolekanne ja päästekomando. 41

7.2. Lasteaiavõrk. 42

7.3. Koolivõrk. 43

7.4. Mänguväljakud ja spordirajatised. 44

8. Perspektiivne ettevõtlusstruktuur. 45

9. Kuritegevusriskide ennetamine planeerimise kaudu. 45

10. Radoonioht 47

11. Välisõhu kvaliteet ja müra. 47

12. Tehnovõrgud. 48

12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. 49

12.1.1. Veevarustus. 49

12.1.2. Kanalisatsioon. 52

12.1.3. Sademeveekanaliseerimine. 53

12.2. Elektrivarustus. 57

12.3. Gaasivarustus. 58

12.4. Tänavavalgustus. 60

12.5. Soojusvarustus. 60

12.6. Sidevarustus. 60

12.7. Jäätmekäitlus. 61

13. Piirangud maakasutusele. 62

13.1. Kinnismälestised. 62

13.2. Kaitstavad looduse üksikobjektid. 66

13.2.1. Geoloogilised mälestised. 66

13.2.2. Pargid ja aiad. 67

13.2.3. Kaitsealused liigid. 67

13.3. Veekogu kaitse. 70

13.3.1. Kakumäe rand. 71

13.3.2. Harku järve rand. 72

13.4. Kraavid. 72

13.5. Haabersti linnaosa omaeagsed vooluveekogud. 74

13.6. Põhjavesi ja veehaarde sanitaarkaitseala. 74

13.6.1. Perspektiivsed veehaarded. 75

13.7. Elektriliinide kaitsevöönd. 75

13.8. Tee kaitsevöönd. 76

13.9. Gaasipaigaldise kaitsevöönd. 76

13.10. Sidehitise kaitsevöönd. 76

13.11. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd. 76

13.12. Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd. 77

#### IV OSA. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS, SEIRE JA JÄTKUTEGEVUSED.. 77

1. Üldplaneeringu elluviimise majanduslikud võimalused. 77

2. Jätkutegevused ja -uuringud. 78

3. Seire. 78

#### V OSA. ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMINE.. 78

#### VI OSA. KASUTATUD MATERJALID.. 79

#### LISA. OLEMASOLEV OLUKORD.. 80

1. Haabersti linnaosa ajalugu, geograafiline asukoht, pindala, asumid ja piirid. 80

2. Haabersti linnaosa elamufond. 81

3. Haabersti linnaosa elanikkonna struktuur. 82

4. Sotsiaalne infrastruktuur. 85

4.1. Koolieelsed lasteasutused. 85

4.2. Koolid. 86

4.3. Puhke- ja virgestusalad. 87

4.4. Kehakultuuri- ja spordiehitised. 88

4.5. Kultuuri- ja noorsootööasutused. 89

4.6. Tervishoiuasutused ja sotsiaahoolekanne. 89

5. Tänavad ja kergliiklusteed. 89

6. Parkimiskorraldus. 90

7. Ühistranspordiliiklus. 94

8. Ettevõtlusstruktuuri üldiseloostus. 94

9. Looduskeskkonna iseloostus. 94

9.1. Pinnamood. 94

9.2. Aluspõhi 95

9.3. Pinnakate. 95

9.4. Looduslik haljastus. 96

9.5. Põhjavesi 96

9.6. Pinnavesi 99

9.7. Radoon. 99

10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes esitatud ettepanekud planeeringulahenduse täiendamiseks. 100

10.1 Looduskeskkonna mõju leevendavad meetmed. 100

10.2 Leevendavad meetmed ehitatava keskkonna mõjude osas. 104

10.3 Leevendavad meetmed sotsiaalse keskkonna mõjude osas. 105

**Tekstiline osa**

Lisa 1	Seletuskiri Tallinna Linnavolikogu otsuse „Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“ juurde
Lisa 1 lisa 1	Tallinna Linnavolikogu otsuse „Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“ seletuskirja lisa 1 „Kooskõlastuste ja arvamuste koondtabel“
Lisa 1 lisa 2	Tallinna Linnavolikogu otsuse „Haabersti linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“ seletuskirja lisa 2 „Ettepanekute ja vastuväidete koondtabel“
Lisa 2	Haabersti linnaosa üldplaneeringu seletuskiri

**Põhikaardid**

Lisa 3	Põhikaart 1 Maakasutusplaan
Lisa 4	Põhikaart 2 Roheline võrgustik
Lisa 5	Põhikaart 3 Hoonestuskõrgused ja -tihedused

**Teemakaardid**

Lisa 6	Teemakaart 1	Asendiskeem
Lisa 7	Teemakaart 2	Ehituspiirkonnad
Lisa 8	Teemakaart 3	Väärtused ja piirangud
Lisa 9	Teemakaart 4	Sotsiaalne infrastruktuur
Lisa 10	Teemakaart 5	Mänguväljakud, spordiasutused ja -rajatised
Lisa 11	Teemakaart 6	Keskuste paiknemine
Lisa 12	Teemakaart 7	Teed ja parkimine
Lisa 13	Teemakaart 8	Kergliiklusteed
Lisa 14	Teemakaart 9	Ühistranspordi skeem
Lisa 15	Teemakaart 10	Ohtlikud ja rasked veosed
Lisa 16	Teemakaart 11	Veevarustus
Lisa 17	Teemakaart 12	Kanaliseerimine
Lisa 18	Teemakaart 13	Sademeveekanaliseerimine
Lisa 19	Teemakaart 14	Elektrivarustus
Lisa 20	Teemakaart 15	Gaasivarustus
Lisa 21	Teemakaart 16	Soojusvarustus ja kaugkütte piirkonnad
Lisa 22	Teemakaart 17	Sidevarustus

## Lisakaardid

Lisa 23	Lisakaart 1	Tallinna üldplaneeringu võrdlus Haabersti linnaosa üldplaneeringuga
Lisa 24	Lisakaart 2	Kehtestatud ja menetletavad detailplaneeringud (sisuga juuli 2016)
Lisa 25	Lisakaart 3	Elamuehitus- ja ettevõtlusvõimalused vabadel maa-aladel
Lisa 26	Lisakaart 4	Haabersti linnaosa maaomand (sisuga juuni 2016)
Lisa 27	Lisakaart 5	Haabersti linnaosa maa sihtotstarve (sisuga jaanuar 2017)
Lisa 28	Lisakaart 6	Mereranna erosiooni- ja üleujutusohhtlikud ning kaldavaringute piirkonnad

## SISSEJUHATUS

Haabersti linnaosa üldplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 90 „Haabersti linnaosa üldplaneeringu algatamine“. Koostamisel võeti aluseks linnaosa üldplaneeringu lähteülesanne, mis kinnitati Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2006 korraldusega nr 1285-k „Haabersti linnaosa üldplaneeringu lähteülesande kinnitamine“.

Haabersti linnaosal puudus seni üldplaneering, mis annaks tervikliku ja nüüdisaegse käsitluse linnaosa territoriaal-ruumilisest arengust ning arvestaks Haabersti linnaosa arengukava. Seepärast oli vaja käsitleda Haabersti linnaosa edasist arengut terviklikus dokumendis ning esitada üldplaneering üksikasjalikumalt ja täpsemas mõõtkavas, kui on antud kehtivas Tallinna üldplaneeringus. Haabersti praeguse üldplaneeringuga on seotud ka Haabersti linnaosa territooriumi puudutavad varasemad arengustrateegiad (Tallinna Linnavolikogu 5. mai 2005 määrus nr 24 „Astangu ehitusmääruse kinnitamine“) ja -projektid (nt Tallinna Linnavolikogu 27. juuni 1996 otsusega nr 71 kehtestatud „Kotermaa-2 eramurajooni detailplaneering“).

Haabersti linnaosa on Tallinna üldplaneeringu järgi üks suuremaid ja perspektiivsemaid piirkondi, kuhu rajada väikese asustustihedusega elamupiirkondi. Sedalaadi elamupiirkonna vajadus tulenes Tallinnas 1990. aastate alguseks välja kujunenud eluasemestruktuurist. Nimelt elas üle 90% elanikest korterelamutes, mille hulgas olid valdavalt viie- ja üheksakorruselised elamud. Nõudlust teistsuguste, hõredama asustuse ja madalamate hoonetega elamupiirkondade järele kinnitas toonane prognoos, mille paikapidavust praegu tähistavad arvukad uued väike-, rida- ja 3-4-korruseliste korterelamute kvartalid Haabersti linnaosas. Nüüdki jätkub nõudlust rohke kõrghaljastuse ja väikese asustustihedusega elamupiirkondade järele.

Seega on Haabersti linnaosa üldplaneeringu koostamise üks eesmärke täiendada ja täpsustada kehtivat Tallinna üldplaneeringut (vt lisakaarti 1). Tulevikus on linnaosa üldplaneering aluseks linnaosa territooriumi

edasisele kasutamisele ja elukeskkonna kujundamisele. Üldplaneeringus täpsustatakse elamualade, äri- ja teenindusobjektide, sotsiaalobjektide, haridus- ja teadusobjektide, rohealade, puhkealade jms paiknemist, arvestades seadustes kehtestatud piiranguid.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu on koostanud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti linna peaarhitekti büroo töörühm. Töö koostamisel on kasutatud alusuuringute tulemusi. Samuti on arvestatud Haabersti linnaosa kontaktvööndisse jäävate linnaosade ja lähivaldade üldplaneeringutega. Paralleelselt üldplaneeringuga on koostatud ka Haabersti linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*), mille tulemuste põhjal on üldplaneeringut täiendatud. *KSH* viis läbi aktsiaseltsi MAVES töörühm. Haabersti linnaosa üldplaneering võeti vastu Tallinna Linnavolikogu 10. märtsi 2011 otsusega nr 28 „Haabersti linnaosa üldplaneeringu vastuvõtmine“.

Üldplaneeringu koostamisel on analüüsitud olemasolevat olukorda ja paikkonna eripärast tulenevaid võimalusi, millest lähtudes on valitud linnaosa edasise ruumilise arengu üldeesmärgid. Haabersti linnaosa üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele, mis üldplaneeringu jõustumise ajaks ei ole vastu võetud. Algatatud, kuid vastu võtmata detailplaneeringu ja üldplaneeringus sätestatud tingimuste vastuolu korral kaalub ja analüüsib Tallinna Linnaplaneerimise Amet algatatud planeeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades nii õiguskindluse põhimõtet, õiguspärast ootust kui ka avalikku huvi, ning esitab õigusakti eelnõu linnavalitsusele ja linnavolikogule kehtestamiseks. Kehtestatud ja vastuvõetud detailplaneeringutele üldplaneeringu tingimused ei laiene.

Üldplaneeringus viidatud õigusaktid on üle vaadatud, et kontrollida nende ajakohasust, ja üldplaneeringus esitatud andmed vastavad linnaosa tegelikule olukorrale.

## **I OSA. ARENGUEELDUSED JA STRATEEGIA**

Haabersti linnaosa arengueelduste väljatöötamisel on tuginetud algandmete süstematiseeritud kogumile (lisa „Olemasolev olukord“), Tallinna arengukavadele ja Haabersti linnaosa arengukavale aastateks 2011-2014. Analüüsitud on paikkonna eripärast tulenevaid tugevaid ja nõrku külgi ning on loetletud võimalused, mille kaudu saab elukeskkonda parendada, ja ohud, mis võivad kaasneda, kui Haabersti linnaosa arengut ei suunataks.

Arengut soodustavad tegurid on sisemised jõutegurid, mis toetavad arengut.

Arengut pidurdavad tegurid on sisemised nõrgestajad, mis takistavad tegutsemist ja pidurdavad arengut.

Neid võib käsitada olemasolevate probleemidena.

Arengust tulenevad võimalused on välised jõutegurid, mis aitavad saavutada eesmärke ja viivad arengut edasi.

Arengust tulenevad ohud on välised nõrgestajad, mis mõjutavad eesmärkide saavutamist ja võivad ohustada tulevast arengut. Arengust tulenevad ohud võivad sisaldada probleeme.

### **Arengut soodustavad ja pidurdavad tegurid**

Arengut soodustavad tegurid:

1) Haabersti piirkonnast on kujunemas Tallinna suurim vaba aja veetmise keskus (Saku Suurhall; koda jäähall; My Fitnessi spordiklubi, Rocca al Mare kaubanduskeskus, Rocca al Mare tennisekeskus, Eesti vabaõhumuuseum, Tallinna loomaaed jms);

2) linnaosa on hea elamispiirkond looduse poolest. Linnaosas on palju vaba maad, mida on võimalik kasutada ruumikeskkonna arendamiseks ning uuteks hoonestusprojektideks;

3) linnaehituslikus mõttes on Väike-Õismäe suhteliselt lühikese ajaga kujunenud ja hea infrastruktuuriga asum;

4) Harku järv, mere lähedus ja pikk rannajoon;

5) linnaosas on palju rohealaseid ja looduskauneid paiku, mis annavad võimaluse kujundada uusi vaba aja veetmise piirkondi;

6) linnaosas puudub keskkonda reostav tööstus ja seal on tööstusparkide arendamiseks sobivaid piirkondi (Mäeküla, Astangu);

7) linnaosas kasvab jõudsalt noorte osakaal.

Arengut pidurdavad tegurid:

- 1) linnal puudub kasvavale liikluskoormusele vastav terviklik teedevõrk, mis arvestaks kõigi liiklejarühmadega (ühis-, tava-, kerg- ja transiitliiklus);
- 2) avalike korrastatud rohealade vähesus;
- 3) Haabersti linnaosas asuvad kogu riigi seisukohalt tähtsad kultuuri- ja spordiobjektid, kuid Tallinna loomaaed ja Eesti vabaõhumuuseum on lõpuni ehitamata;
- 4) Haabersti linnaosa on 2/3 ulatuses arenenud monofunktsionaalsena;
- 5) parkimine on kindla kava järgi korraldamata, sh puuduvad parkimisplatsid või on neid üldkasutatavate kultuuri- ja spordiasutuste juures ning osalt ka korterelamute vahelisel alal ebapiisavalt;
- 6) suur osa rekreatsioonialadest, randadest ja rohealadest on eraomandis ja see piirab avalikes huvides korraldatavat arendustegevust;
- 7) reformimata riigimaa suur osakaal ja munitsipaalmaade vähesus (vt lisakaarti 4);
- 8) eri tasandi ja ülesannetega keskuste funktsioone ja arengusuundasid ei ole analüüsitud ja need on kavandamata, samuti ei ole teada linnaosa elanike vajadused keskuste suhtes;
- 9) linnaosas on vähe töökohti, tööülkäiakse väljaspool oma linnaosa;
- 10) kommunikatsioonide rajamine ei jõua arendustegevusele järele;
- 11) linnaossa rajatud uutel asumitel on halb transpordiühendus teiste piirkondadega.

### **Arengust tulenevad võimalused ja ohud**

Arengust tulenevad võimalused:

- 1) üle riigi tähtsate kultuuri- ja spordiobjektide (Tallinna loomaaed, Eesti vabaõhumuuseum, Saku Suurhall, koda jäähall) asumine Haabersti linnaosas võimaldab linnaosas korraldada suurüritusi;
- 2) elanike lisandumine loob võimaluse kujundada ja välja arendada uusi hinnatud elamupiirkondi;
- 3) korraldada paremini linnaosa teedevõrgu struktuur;

- 4) linnaosa funktsionaalsuse mitmekesistamine;
- 5) linnaosas on palju rohealaid, kuid need on korrastamata. Olemasolevate rohealade väljaarendamine, arvestades looduskaitse tingimustega, parandaks piirkonna elukvaliteeti;
- 6) linnaosas on palju rohe- ja ranna-alaid, kuid välja arendamata on koerte (ja teiste lemmikloomade) jalutusväljakud ja ujumiskohad;
- 7) elektritranspordi kui keskkonnasäästliku transpordiliigi edasiarendamise võimalused;
- 8) parkimise kavakindel korraldamine vähendaks rohealadele pargitavate sõidukite hulka ja tagaks kvaliteetsete rohealade säilimise;
- 9) Haabersti linnaosas on vaba maad, millele oleks võimalik rajada päästekeskus.

Arengust tulenevad ohud:

- 1) suutmatus mitmekesistada Kakumäe poolsaare maakasutuse funktsioone, mille tagajärjel võib Kakumäe poolsaar jääda ühefunktsiooniliste piirkondadega elukeskkonnaks;
- 2) infrastruktuuri suur koormus pendelrände tõttu ning ebanormaalselt aeglane liikumine linnaosade vahel ja linnast välja suunduvatel teedel;
- 3) aktiivne arendustegevus ohustab rohealaid ja koormab veekogude kaldaalaid.

Haabersti linnaosa üldplaneeringu lahenduse koostamise puhul on eesmärk kasutada maksimaalselt ära linnaosa tugevad küljed ja võimalused ning vähendada nõrku külgi ja negatiivset mõju või need kaotada.

### **Territoriaal-ruumiline arengustrateegia**

Praegune Tallinn valglinnastub üsna hoogsalt. Linnast kolivad tagamaale elama edukamad, suurema sissetulekuga ning keskmisest haritumad inimesed. Uuringute järgi kolivad linna taha valdavalt need inimesed, kes tahavad lastele sobivat, rahulikku ja soodsat elukeskkonda ning kes enamasti soovivad elada oma majas oma maalapil. Elukohavahetust on tähelepanuväärselt mõjutanud ka linnakeskkonna negatiivsed küljed, nagu õhusaaste, müra, vähene turvalisus ja lapsesõbralikkus.

Hoogsa valglinnastumise pidurdamiseks ja tasakaalustamiseks on nii kogu Tallinnas kui ka Haabersti linnaosas esmatähtis arendada ning tugevdada linna neid funktsioone, mille puuduste tõttu kolivad inimesed linnast välja. Need on näiteks rohealade ja linnametsade arendamine ja linnas laste kasvatamiseks samasuguste võimaluste loomine kui tagamaal. Samuti on oluline tihendada linnaruumi, rajada parke, mänguväljakuid ja kergliiklusteid, mis on ühenduses kogu linna ning tagamaa rohealadega. Peale selle ei tohi elamupiirkonnad jääda monofunktsionaalseks - nendesse tuleb ehitada lasteaedu, arendada teenindust ja kaubandust, pakkuda tegutsemisvõimalust väiksematele ettevõtetele ning ehitada juurde kohti, kus on võimalik sportida ja vaba aega veeta. Need tingimused on täidetud suurel osal Haabersti linnaosa territooriumist (silmas on peetud just seda osa Haabersti linnaosa territooriumist, mis on ette nähtud pereelamute ja väiksemate korterelamute rajamiseks) ja neid on võimalik edasi arendada.

Haabersti linnaosas on oluline arendada ja tugevdada ka juba olemasolevaid Tallinna linna funktsioone: haridust, kultuuri, teenindust ja ühistranspordikorraldust. Loetletud funktsioone on otstarbekas arendada koostöös teiste linnaosadega.

Võttes arvesse Haabersti linnaosa arengueeldusi, on Haabersti linnaosa üldplaneeringu territoriaal-ruumilise arengustrateegia eesmärgid järgmised:

§ tsoneerida maa-ala funktsioonidest lähtudes, et täpsustada planeeritava ala üldisi ehitustingimusi ja -reegleid;

§ korraldada paremini Haabersti linnaosa teedevõrgu struktuur nii piirkonna sees kui ka siduda see paremini ümbritsevate aladega;

§ seada arengupiirkondadele (Astangu, Pikaliiva, Mustjõe) ruumilise arengu tingimused, et tagada piirkondade linnachituslik areng ja avalike huvide arvestamine;

§ põhi- ja jaotustänavate äärde rajada ühtne ja toimiv kergliiklusteede võrgustik, mille kaudu pääseks puhke- ja virgestusaladele;

§ väljakujunenud hoonestusaladel määrata kindlaks üldised parkimispõhimõtted ja uued parkimisalad ning kavandada parkimine ranna-aladel ja nende läheduses;

§ säilitada ja parandada olemasolevate elamispiirkondade kvaliteeti ning sobitada uute elamispiirkondade arendamine linnaosa väljakujunenud miljösse;

§ täpsustada rohealade ja haljaskoridoride piire ja nende rajamise tingimusi ning teha ettepanekud olemasolevate rohealade ja haljaskoridoride täiendamiseks;

§ määrata avalike supelrandade maa-alad ja täpsustada sadamate asukohad;

§ täpsustada ohtlike veoste ja raskeveokite liikumisteed;

§ täpsustada ja täiendada ühissõidukiliiklust (sh vaadata üle peatuste, terminalide, lõpp-peatuste, „Pargi ja reisi“ parklate asukohad ja tagasipöördekohad);

§ analüüsida mereranna erosiooni- ja üleujutusohhtlikke ning kaldavaringute piirkondi teede ja elamualade planeerimise seisukohalt;

§ analüüsida Haabersti linnaosa lasteaia- ja koolivõrku ning selle arenguvõimalusi;

§ analüüsida mänguväljakute, orienteerumisalade, spordiasutuste ja -rajatiste kasutamise võimalusi ning nende arendamise ja paremaks muutmise võimalusi;

§ töötada välja tehnovarustuse põhimõtted, määrata kindlaks tehnovõrkude paiknemine ning tehnorajatiste ja -hoonete jaoks vajalike maa-alade asukohad ja suurus.

## II OSA. ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

**Maakasutuse juhtotstarve** on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kindlaks määratud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maa-alale määratud juhtotstarbest tuleb detailplaneeringute koostamisel lähtuda.

Juhtotstarbed on kantud maakasutusplaanile (põhikaart 1).

**C - keskuse ala.** Linnaosa tõmbekeskust tähistav ala, kus on tihedalt põimunud korruselamute, riigi- ja omavalitsusasutuste, äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste, kaubandus- ja teenindusasutuste, rohealade, rekreatsioonialade jms maad. **Hoonete tänavapoolsete fassaadide esimestele korrustele ei ole lubatud kavandada eluruume ja parkimist.**

**S - segahoonestusala** on ala, millel asuvad elamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehääriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused jm hooned, millel on linnalikku elukeskkonda teenindav funktsioon, kuid piirkond tervikuna ei moodusta linnaehituslikus mõttes tõmbekeskust.

**B - ettevõtlusalal** võivad paikneda kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned ning asutused, samuti vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted.

**B T - ettevõtlus- ja tootmisalal** võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toitlustus- ja büroohooned, kõrvalotstarbena keskkonda mittehääriv väiketootmine ja laondus, samuti parklad, rohe- ja rekreatsioonialad jms.

**A - ühiskondlike hoonete alal** võivad paikneda lastehoiu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, sakraal-, teadus-, kultuuri- ja spordiasutused, operatiivteenuseid osutavad asutused ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted.

**A B - ühiskondlike hoonete ja ettevõtlusala.** Avalikkusele orienteeritud ettevõtlusega alal võivad paikneda vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kultuuri ja spordiga tegelevad ettevõtted ja asutused, kõrvalotstarbena teenindus-, toitlustus- ja kaubandusasutused, v.a supermarketid, ning parklad ja rekreatsioonialad. Astangu asumis võivad sellel alal paikneda ka äri- ja büroohooned.

**Ep - pereelamute alal** võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtted. **Uute suuremate tervikalade planeerimisel on lubatud tihedamad ja keerukamad struktuurid**, nagu rida-, vaip- ja aatriumelamud.

**Ev - väikeelamute alal** võivad paikneda pere-, paaris-, kaksik-, rida-, vaip- ja aatriumelamud, ridaelamu tüüpi korterelamud, väikesed korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtted. Väikeelamute alale **detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada sujuv üleminek** väikeelamute alalt pereelamute alale (üleminekuala on vähemalt ühe keskmise pereelamu krundi laiune ala, mida võib hoonestada kuni kahekorruseliste hoonetega, kuid hoonestuses ei tohi tekkida suuri mahulisi kontraste piirnevate aladega).

**Ek - korterelamute alal** võivad paikneda kahe või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtted. **Astangu, Kakumäe, Tiskre ja Pikaliiva asumites on lubatud korruselamute alale rajada ka väikeelamuid.** Korterelamute alale detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada sujuv üleminek korterelamute alalt pereelamute alale (üleminekuala on vähemalt ühe keskmise pereelamu krundi laiune ala, mida võib hoonestada kuni kahekorruseliste hoonetega, kuid hoonestuses ei tohi tekkida suuri mahulisi kontraste piirnevate aladega).

**PR - supelranna ala** on ala, millele võib rajada supelrannaga seonduvaid ehitisi.

**H - roheala** on puhkeotstarbeline ala, nagu mets, avalik park või looduslik haljasala, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised. Rohealad on üldiselt mõeldud avalikuks kasutamiseks, juhul kui omanik määramisega nõustub.

Detailplaneeringute koostamisel **kaalutakse rohealaks määratud aladele üksikute pereelamute rajamise võimalust** kohtades, mis külgnevad olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud tänavatega ning kus puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Rohealadel paiknevaid üksikuid krunte saab kasutada senise sihtotstarbe kohaselt. Nende täpsemad hoonestustingimused määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

**HE - eriotstarbeline roheala** on ala, kus paiknevad Tallinna loomaaed, Eesti vabaõhumuuseum ja perspektiivne Mustjõe lõbustuspark.

**K - konfliktala** on ala, millele üldplaneering maakasutuse juhtotstarvet ei määra ning mis lahendatakse hiljem koostatava detailplaneeringuga. Ala hoonestamise ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavatest keskkonnauuringutest lähtuvalt. Alal tuleb tagada toimiv rohevõrgustiku sidusus ümbritsevate rohestruktuuridega.

**L - transpordimaa** on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Transpordimaal võivad paikneda jalakäijatele suunatud või liiklusega kaasnevaid teenuseid pakkuvad ettevõtted, nagu bensiinijaamad, autopesulad, väikesed kauplused ja toitlustusasutused.

**LS - sadama ala.** Maa- ja veeala (sealhulgas akvatoorium), kus asuvad kaid, lainemurdjad, kaldatammid, kaldakindlustus, kalaturg, sadama piiridesse jäävad sisse- ja väljasõiduteed, reisijate teenindamiseks, majutamiseks, toitlustamiseks ja vaba aja sisustamiseks ja esmaabi korraldamiseks ettenähtud asutused ning laevaliiklusega seotud äri- ja büroohooned.

§ **Korterelamu** on kolme või enama korteriga elamu, mis ei ole pereelamu, kaksikelamu ega ridaelamu.

§ **Väikeelamu** on pereelamu, paariselamu, kaksikelamu, ridaelamu, väike korterelamu või ridaelamu tüüpi korterelamu.

o **Pereelamu** on ühe või kahe korteriga elamu, mis paikneb omal krundil.

o **Paariselamu** on ühel krundil kahest ühe korteriga elamust kokku plokistatud elamu.

o **Kaksikelamu** on kaks naaberkrundidel paiknevat ühe korteriga elamut, mis on plokistatud kruntide ühisel piiril. Kummalgi elamu osal ehk seksioonil on omaette sissepääs väljast.

o **Ridaelamu** on vähemalt kolmest omavahel plokistatud ühekorterilisest seksioonist (ehk ridaelamu boksist) koosnev korterelamu, kus igal korteril on omaette sissepääs väljast.

o **Väike korterelamu** on kahekorruseline kuni kuue korteriga korterelamu.

o **Ridaelamu tüüpi korterelamu** on ühel krundil asuv osaliselt kuni kolmekorruseline elamu, mis koosneb ühekorterilistest seksioonidest. Igale korterile on eraldi sissepääs väljast (sh galeriilt) ja soovitatavalt kuulub esimese korruse korteri juurde privaatne aiaala (terrass), ülemistel korrustel aga katuseterrass. Kolmas korrus ei tohi olla suurem kui 50% hoonealusest pinnast.

§ **Vaip- või aatriumelamu** on kruntide piiridel plokistatud, ühe korteriga, väikese sise- ja/või eesaiaga, valdavalt ühekorruselise mahuga ja kinnisema planeeringustruktuuriga elamute kompleks.

## III OSA. PLANEERINGULAHENDUS

### 1. Planeeritud elamute üldpind ja prognoositav eluasemete arv

Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi võib linnaosa elamute suletud brutopind kasvada kuni 3 000 000 m<sup>2</sup>-ni (selle hulka on arvestatud uuselamute pind 1 134 000 m<sup>2</sup>), juhul kui teostuvad üldplaneeringuga ette antud elamuehitusvõimalused. Tabelis 1 on esitatud elanike ja leibkondade arv ning olemasolev ja arvestuslik elamute suletud brutopind linnaosas.

**Tabel 1.** Haabersti linnaosa elanike ja leibkondade arv ning olemasolev ja arvestuslik elamute pind

Asum	Elanike arv 2016	Leib-kondade arv 2011	Elan
Pikaliiva	2839		
Kakumäe	1796		
Astangu	3287		
Õismäe	1234		
Tiskre	1879		
Mustjõe	3176		
Mäeküla	2		
Väike-Õismäe	27 284		
Vismeistri	1884		
Veskimetsa	16		
Haabersti	781		
Rocca al Mare	0		
<b>Haabersti linnaosa</b>	<b>44 178*</b>		<b>18 991</b>

Allikas: ehitisregister (<http://www.ehr.ee/>), Tallinna statistikaatlas ja Statistikaamet

\* Tallinna statistikaatlase 2016. aasta andmed, Statistikaameti andmetel (seisuga 1. jaanuar 2016) 43 029 elanikku

Haabersti linnaosas on veel piisavalt vaba maad, kuhu on võimalik kavandada uuselamuid. Pere- ja korterelamute ehitamiseks on koostatud hulk detailplaneeringuid, kuid kõiki neid ei ole veel ellu viidud. Lisakaart 3 iseloomustabki Haabersti linnaossa lisanduvate korterite, pereelamute ja ettevõtlushoonete pinda piirkonniti, teisisõnu on sellel kaardil näha elamuehitus- ja ettevõtlusvõimalused vabadel maa-aladel.

Elamuehitusel on soovitatav jälgida, et detailplaneeringute kehtestamisel moodustaksid kolme- ja enamatoalised korterid kavandatavatest eluasemetest vähemalt poole.

## 2. Haabersti ja Nõmme linnaosa vahelise halduspiiri muutmise ettepanek

Praeguste piiridega Haabersti linnaosa loodi 1. oktoobril 1993. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek liita Haabersti linnaosaga Ääre ja Lauka tänav (v.a kinnistu aadressil Lauka tänav 4b) Nõmme linnaosast nii, et uus Nõmme ja Haabersti linnaosa piir kulgeks piki raudteetammi. Linnaosade senine piir poolitab Lauka tn 10 kinnistu ning looduslikult on kogu Ääre ja Lauka tänava ala pigem seotud Mäeküla kui Vana-Mustamäe asumiga (vt joonist 1).

**Joonis 1.** Haabersti ja Nõmme linnaosa piiri muutmise ettepanek

### **3. Kasutus- ja ehitustingimused**

#### **3.1. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue**

Parima arhitektuuri- ja/või linnaehitusliku lahenduse leidmiseks ning kõrge nüüdisaegse arhitektuurse taseme tagamiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlusi. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõude esitamise üle otsustab Tallinna Linnaplaneerimise Amet linna peaarhitekti ettepanekul.

Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust kaalutakse kõigil juhtudel, mil kavandatakse linnaehituslikult keskses kohas asuva või olulist avalikku huvi pakkuva ehitise, samuti iga eriti mahuka või silmatorkava ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist või suuremate ja kesksimate hoonestusalade planeerimist. Haabersti linnaosa üldplaneeringus ei ole eraldi välja toodud arhitektuurivõistluse korraldamise vajadusega alasid.

Kutsutud osalejatega arhitektuurivõistluse võib korraldada juhul, kui asukoha või kavandatava objektiga ei kaasne suurt avalikku huvi ning linnaehituslikult ei ole tegemist keskse asukohaga.

Arhitektuurivõistluse korraldamisel ja läbiviimisel juhendatakse Eesti Arhitektide Liidu koostatud Eesti arhitektuurivõistluste juhendist.

#### **3.2. Haabersti asumite hoonestustihedus ja maakasutus**

Haabersti linnaosa üldplaneeringu üks eesmärke on parandada piirkonna elukeskkonna kvaliteeti ning mitmekesistada elamustruktuuri, mille järgi monofunktsionaalsed alad pakuksid elanikele eri tüüpi hoonestust ja elamisruumi.

Üldplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud olemasoleva elukeskkonna hoonestustihedust.

**Hoonestustihedus (K)** on hoonete maapealsete korruste suletud brutopinna ( $m^2$ ) suhe kinnistu või planeeritava ala pindalasse ( $m^2$ ). Hoonestustiheduse arvutamisel võetakse aluseks planeeritaval alal paikneva(te) algse(te) kinnistu(te) suurus. Sellest tulenevalt võivad tihedused planeeritava ala sees ümber jaotuda. See tähendab, et planeeritava ala mõnel krundil võib olla üldplaneeringus etteantust suurem hoonestustihedus, kuid kogu planeeritava ala hoonestustihedus ei tohi ületada üldplaneeringus etteantut. Hoonestustiheduse ümberjaotamist saab rakendada suuremate alade planeerimisel.

Omandireformi tagajärjel puudub Väike-Õismäe ja Astangu asumis hoonetel hoonet teenindav maa ja tihedusnäitaja arvutamisel ei läheks arvesse hoone ümber paiknevad parkimis- ja rohealad, mistõttu oleks tihedusnäitaja kunstlikult kõrge. Sellest tulenevalt ei ole **Väike-Õismäe ja Astangu asumis hoonestustiheduse arvutamisel arvestatud mitte reaalseid kinnistupiire, vaid hoonestustihedus on arvatud välja kvartali kohta.**

Väike-Õismäe ja Astangu asumis ehk paneelalamurajoonides on kvartal piiritletud ümbritsevate tänavatega. Paneelalamurajooni tihedusena käsitatakse üldplaneeringus kvartali pinna ja kogu kvartalis olevate hoonete brutopinna suhet, kusjuures kvartali all mõistetakse põhi-, jaotus- või kõrvaltänavatega piiritletud kruntide kogumit. Selline arvutuskäik iseloomustab kvartali elukeskkonna tihedust kompaktsemalt, sest kaasab ka parkimis- ja rohealad, mida elanikud aktiivselt kasutavad, ning kujundab ruumitaju ja -tihedust. Et mitte muuta olemasolevat elukeskkonda märkimisväärselt tihedamaks, tuleb piirkonna uushoonestuse rajamisel (praegu mittearendatavatele aladele või kunagi poolikult arendatud aladele) arvestada uute kinnistute hoonestustiheduseks kvartali tihedus.

Väikeelamurajoonides jääb hoonestustihedus asumite kaupa 0,2-0,5 piiresse. Väike-Õismäe ja Astangu asumis kui valmishitatud paneelalamurajoonide hoonestustihedus (1,2-1,8) on väiksem kui Tallinna teistes paneelalamurajoonides.

Arvestades praeguste hoonestusalade hoonestuse eri tüüpe (5-17-korruselised hooned ja pereelamud), on Haabersti linnaosa üldplaneeringu maakasutusplaani näidatud hoonestustihedused, millega tuleb detailplaneeringute koostamisel arvestada.

Üldplaneeringus on lisaks määratud piirkondade kaupa **maksimaalselt lubatud maapealsete korruste arv**. Üldplaneeringus kindlaks määratud korruselisus on eelkõige antud elamute ja büroohoonete kohta. Erifunktsiooniga hoonete (tootmishooned, lasteaiad, koolid jms) korruselisus või kõrgus määratakse täpsemalt kindlaks detailplaneeringutega.

Olemasolevate hoonete väikesemahulisel laiendamisel, mille käigus ei muudeta kuigivõrd hoone arhitektuurilahendust, **võib põhjendatud vajaduse korral kõrvale kalduda üldplaneeringus toodud arvulistest näitajatest** tingimusel, et kavandatav lahendus on kooskõlas üldplaneeringus toodud linnaehituslike ja arhitektuursete põhimõtetega.

Uute hoonestusalade kasutusotstarve peab selguma nõudlusest, kuid üldplaneeringu eesmärk on vältida monofunktsionaalsete piirkondade lisandumist. Kauplusi ja muid teenindusasutusi on uutele elamualadele lubatud rajada juhul, kui nende põhitegevusele lisandub veel mõni ülesanne. Olemasolevates ja kujunevates tõmbekeskustes (vt kaarti 6) võib suurem osakaal olla hoonetel, millel on äri-, büroo- ja avalik funktsioon, või asutustel, mis tegelevad keskkonnaohutu väiketootmisega; eluhoonetel on selles piirkonnas kõrvalfunktsioon. Hoonestustihedus võib tõmbekeskuste piirkonnas olla suurem (vt põhikaarte 1 ja 3).

Kui uusi eluruumi rajatakse tiheda liiklusega põhi- ja jaotustänavate äärde, kus müratase on kõrgem, tuleb tänavapoolsele küljele ja hoonete alumistele korrustele kavandada äripinnad. Tihedalt üksteise kõrval asetsevad tänaväärsed hooned kaitsevad hoonete siseõuepoolset, vaiksemat külge tõhusalt müra eest. Esmatähtis on arvestada, et hoonestust ei tohi tihendada ei haljasmaade ja parkimisalade ega haljaskoridoride arvelt, mis on kas ülelinnalsed või lokaalsed, praegu olemasolevad või perspektiivsed. Nüüdseks väljakujunenud elamualadel (Väike-Õismäe ja Astangu asum), kus on hästi toimiv elukeskkond ja piisavalt tihe hoonestus, ei ole selle olulist tihendamist ette nähtud. Hoonestust võib tihendada ainult rajatavate parkimismajadega ja praegustes tõmbekeskustes ka selliste hoonetega, millel on avalik või äri- ja büroofunktsioon.

### **3.3. Täiendavad kasutus- ja ehitustingimused ehituspiirkondades**

Tallinna üldplaneeringuga on Haabersti linnaosas mõni ala määratud linna reservmaaks või arengupiirkonnaks ning siiani on need alad seisnud tühjuna ja aktiivse kasutusega. Ajapikku on nendele aladele kujunenud looduslikult väärtuslik metsa- ja maastikuala, mis loob eeldused kujundada kvaliteetne elukeskkond, mille läheduses on inimeste töökohad ning kus asuvad puhke- ja virgestusalad. Seetõttu tuleks osutatud piirkondi käsitada linnaehituslikult olulistena.

Täiendavad kasutus- ja ehitustingimused on määratud Haabersti linnaosas paiknevate suuremate arenduspiirkondade kohta, nagu Pikaliiva, Mustjõe, Astangu ja Mäeküla. Nende piirkondade kohta kehtivad kõik üldplaneeringus nimetatud tingimused, siinses peatükis on neid tingimusi täpsustatud. Täiendavalt määratud kasutus- ja ehitustingimuste kohaselt peab igas piirkonnas, mis varem ei olnud arenduspiirkond,

kujunema hea ja terviklik elu-, töö- ja puhkekeskkond.

Haabersti linnaosas on palju kinnistuid, mille pinda on täitepinnase ladustamise käigus olulisel määral tõstetud. Kuna need kinnistud on ümbritsevatest aladest kõrgemad, siis sademevee valgumine kõrvalkinnistutele põhjustab probleeme. Kui alade hoonestamisel ei tõsteta pinnast, tekib konflikt kõrvalasuvate alade hoonekõrgustega. Seetõttu **tuleb kinnistutel, mille pinda on täitepinnasega tõstetud, detailplaneeringu koosseisus koostada põhjalik vertikaalplaneering, millega otsustatakse täitepinnase kinnistul kasutamise põhjendatus** (täitepinnase kasutamiseks kinnistutel on vaja Keskkonnaameti nõusolekut). Lisatingimusena lähtutakse detailplaneeringute koostamisel vertikaalplaneerimise ja uute hoonete kõrguse kavandamisel ümbritsevate alade olemasoleva maapinna ja hoonete absoluutkõrgustest.

### 3.3.1. Pikaliiva asum

#### Üldised planeerimis- ja ehitustingimused Pikaliiva asumis

§ Pikaliiva asumi ala on jaotatud kolmekümne kolmeks ehituspiirkonnaks, mille piirid on näidatud kaardil 2. Maakasutuse juhtotstarbed on näidatud põhikaardil 1 ning hoonestustihedused ja -kõrgused on esitatud põhikaardil 3.

§ Detailplaneering on soovitatav koostada kogu ehituspiirkonnale. Detailplaneeringuga on lubatud korraga lahendada ka mitu ehituspiirkonda.

§ Ehituspiirkonna detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada kõiki üldplaneeringus nimetatud tingimusi.

§ Üldplaneeringus määratud hoonete lubatud suurimat kõrgust võib põhjendatud juhtudel ületada. Seega kõrghoonete arhitekturseid elemente, mis ei sisalda kasulikku pinda, ei arvestata hoonete kõrguse sisse ja need **võivad linnaehitusliku sobivuse korral ületada suurimat lubatud kõrgust.**

§ Pikaliiva asumi alal kehtib lahtine või vahelduv hoonestusviis ning lubatud on regulaarse struktuuriga planeeringulahendused.

§ Üldplaneeringus on antud Pikaliiva asumis kulgevate jaotustänavate koridorid skeemina ning jaotustänavate täpne kulgemine lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus. Üldplaneeringu põhimõtte kohaselt tuleb tagada, et tänavate ehitamisel koormataks naaberkinnistute omanikke võrdselt.

Tänavakoridoride lahendused tehakse detailplaneeringute koostamise ajal, kusjuures arvestatakse olemasoleva kõrghaljastusega.

§ Kvaliteetsema elukeskkonna loomiseks on soovitatav nii palju kui võimalik vähendada autode parkimist elamute vahel ja koondada see parkimismajadesse, mis paiknevad iga ehituspiirkonna juurdepääsuteede lähedal.

§ Juurdepääsud kruntidele kavandada üldjuhul kõrvaltänavatelt, mitte jaotustänavatelt.

§ Pikaliiva tee teemaa laius on 35 m, sõiduteele on ette nähtud 2 2 rida. Mööda Pikaliiva teed hakkab tulevikus kulgema ka ühistransport, Pikaliiva piirkonda on kavandatud kaks ühissõidukipeatust. Kummalegi poole põhitänavat on kavandatud kergliiklustee laiusena 4 m. Kergliiklustee kummalegi poole (hoonestuse ja kergliiklustee ning kergliiklustee ja sõidutee vahele) on ette nähtud puuderivi.

§ Pikaliiva asumisse rajatavate jaotustänavate teemaa laius on 25 m, sõiduteele on ette nähtud 1 1 rida. Jaotustänavad on kavandatud selliselt, et on arvestatud olemasolevaid ja planeeritavaid mahasõite Rannamõisa teelt ja Paldiski maanteelt, uusi mahasõite ei kavandata. Kummalegi poole jaotustänavat on kavandatud kergliiklustee laiusena 4 m. Kergliiklustee ja sõidutee vahele on mõlemale poole ette nähtud puuderivi.

§ Pikaliiva asumisse rajatavate kõrvaltänavate võrgustik täpsustub detailplaneeringutega. Kõrvaltänavate teemaa laius tuleb planeerida 15 m, sõiduteele on ette nähtud 1 1 rida ja vähemalt ühel pool teed peab olema vähemalt 2,0 m laiusena kõnnitee. Kõrvaltänavaid planeerides tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid.

### **Ehituspiirkonnad nr 1 ja 2**

§ Maakasutuse juhtotstarve on rohealad.

§ Ehituspiirkonnas võib paikneda üksikuid roheala teenindavaid hooneid kõrgusega 8 m.

§ Rekreatsiooniala kujundamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

### **Ehituspiirkonnad nr 3, 4 ja 5**

§ Maakasutuse juhtotstarve on rohealad.

§ Ehituspiirkonda ei ole lubatud hooneid rajada.

§ Rekreatsiooniala kujundamiseks tuleb koostada haljastusprojekt. Tagada mänguväljakud kuni 6-aastastele ja kuni 12-aastastele lastele ja teismeliste.

### **Ehituspiirkonnad nr 6**

§ Maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike hoonete ja puhkeehitiste ala.

§ Ehituspiirkonda on ette nähtud krundid lasteaedadele, päästekomandole ja (eakate) hooldekodule.

§ Hoonete maksimumkõrgus on 12 m (3 korrust), Keskküla tänava poolse hoonestuse puhul 70 m laiuselt kuni 8 m (2 korrust).

§ Ehituspiirkondade hoonestustihedus on kuni 0,4.

### **Ehituspiirkonnad nr 19 ja 20**

§ Maakasutuse juhtotstarve on ühiskondlike hoonete ja puhkeehitiste ala.

§ Hoonete maksimumkõrgus on 8 m (2 korrust).

§ Ehituspiirkonda nr 20 tuleb rajada lasteaed või lastehoid ning ehituspiirkonda nr 19 spordiehitised ja neid teenindavad asutused.

§ Ehituspiirkondade hoonestustihedus on kuni 0,4.

### **Ehituspiirkonnad nr 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ja 33**

§ Maakasutuse juhtotstarve on segahoonestusala.

§ Ehituspiirkonnas nr 8 on hoonete maksimumkõrgus 15 m (3 korrust).

§ Ehituspiirkonnas nr 33 on hoonete maksimumkõrgus 12 m (3 korrust).

§ Ehituspiirkonnas nr 9, 17 ja 18 on hoonete maksimumkõrgus 18 m (4 korrust).

§ Ehituspiirkonnas nr 11 ja 16 on hoonete maksimumkõrgus 19 m (5 korrust).

§ Ehituspiirkonnas nr 15 on hoonete maksimumkõrgus 28 m (8 korrust).

§ Ehituspiirkonnas nr 10 on hoonete maksimumkõrgus 42 m (12 korrust).

§ Ehituspiirkonnas nr 12 ja 14 on hoonete maksimumkõrgus 60 m (16 korrust).<sup>[2]</sup> \_

§ Ehituspiirkonnas nr 13 on hoonete maksimumkõrgus 82 m (22 korrust).<sup>[3]</sup> \_

§ Ehituspiirkonnas nr 18 peab hoonete korruselisis vähenema Harku järve ümbritsevate rohealade suunas ning järve-, st rohealapolsele küljele rajada välisterrassid.

§ Ehituspiirkonna nr 10, 12 ja 14 hoonestamisel peab arvestama ümbritsevate ehituspiirkondade hoonestuskõrgusega ning ehituspiirkondade vahelised hoonestuskõrguste üleminekud peavad olema sujuvad.

§ Ehituspiirkonnas nr 10, 12, 13 ja 14 detailplaneeringute koostamisel ning hoonestuse planeerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringus „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ esitatud tingimustega.

§ Ehituspiirkondade nr 8 ja 17 hoonestustihedus on kuni 1,2.

§ Ehituspiirkonna nr 9 hoonestustihedus on kuni 1,4.

§ Ehituspiirkonna nr 10 hoonestustihedus on kuni 1,8.

§ Ehituspiirkondade nr 11 ja 18 hoonestustihedus on kuni 1,0.

§ Ehituspiirkondade nr 12 ja 14 hoonestustihedus on kuni 2,4.

§ Ehituspiirkonna nr 13 hoonestustihedus on kuni 3,0.

§ Ehituspiirkondade nr 15 ja 16 hoonestustihedus on kuni 1,6.

§ Ehituspiirkonna nr 33 hoonestustihedus on kuni 0,8.

### **Ehituspiirkonnad nr 21 ja 32**

§ Maakasutuse juhtotstarve on pereelamute ala.

§ Ehituspiirkonnas nr 21 on hoonete maksimumkõrgus 10 m (2 korrust).

§ Ehituspiirkonnas nr 32 on hoonete maksimumkõrgus 12 m (3 korrust)

§ Minimaalne krundi suurus on 1200 m<sup>2</sup>.

§ Parkimine lahendada omal krundil.

§ Ehituspiirkondade nr 21 ja 32 hoonestustihedus on kuni 0,3.

### **Ehituspiirkonnad nr 7, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ja 31**

§ Maakasutuse juhtotstarve on korterelamute ala.

§ Ehituspiirkonnas nr 7 on hoonete maksimumkõrgus 12 m (3 korrust) ning Keskküla tänava poolne hoonestus 70 m laiuselt kuni 8 m (2 korrust).

§ Ehituspiirkondades nr 22, 23, 24, 25 ja 26 on hoonete maksimumkõrgus 12 m (3 korrust).

§ Ehituspiirkondades nr 27, 28, 29, 30 ja 31 on hoonete maksimumkõrgus 15 m (4 korrust).

§ Ehituspiirkondades nr 22, 23, 24 ja 25 peab hoonete korruselisis langema Harku järve ümbritsevate rohealade suunas ning järve-, st rohealapoolsele küljele rajada välisterrassid.

§ Ehituspiirkonna nr 7 hoonestustihedus on kuni 0,4.

§ Ehituspiirkondade nr 22, 23, 24, 25, 26, 28 ja 31 hoonestustihedus on kuni 0,6.

§ Ehituspiirkondade nr 27, 29 ja 30 hoonestustihedus on kuni 0,8.

§ Pikaliiva tee ääres 70 m laiuselt ja teiste jaotustänavate ääres 50 m laiuselt võib hoonestustihedus olla kuni 0,1 suurem kui ehituspiirkonna siseosas.

### **3.3.2. Mustjõe asum**

Mustjõe asumi poolitab Paldiski maantee, selle tulemusena moodustub kaks eriilmelist piirkonda. Üldised planeerimis- ja ehitustingimused antakse nendele kahele piirkonnale eraldi. Maakasutuse juhtotstarbed on

näidatud põhikaardil 1 ning hoonestustihedused ja -kõrgused põhikaardil 3.

### **Üldised planeerimis- ja ehitustingimused Mustjõe asumis Paldiski maanteest põhja poole jääval alal**

§ Säilitada 100-200 m laiune rannaäärne roostik, mis laieneb lääne suunas ning ulatub Paldiski maanteeni. Roostik on väärtuslik seetõttu, et on üks suuremaid merelindude pesitsusalasid Tallinna linna piires.

§ Säilitada tuleb Mustjõgi oma looduslikus voolusängis (ei ole lubatud torustikku juhtida), planeeringuala läbivad magistraalkraavid ja ala keskosas paiknevad tiigid, et mitmekesistada elamispiirkonna looduskeskkonda.

§ Säilitada tuleb Mustjõe äärne Schwarzenbecki suvemõisa pargi ala võimalikult looduslikul kujul. Ala tuleb korrastada, sinna võib rajada üksikuid keskkonda sobivaid teid, mis ei häiri veereimi, ning ala tuleb säilitada avatuna. Pargi idapoolne osa on olnud osaliselt hoonestatud, mistõttu on seda võimalik aktiivsemalt kasutada, rajades sinna puhkeotstarbelisi atraktsioone. Pargiala idaosa tuleb kavandada nii, et sealne tegevus häiriks võimalikult vähe kõrvaloleva loodusliku pargiala looduskeskkonda, sh elustikku.

§ Segahoonestusala on kavandatud ligikaudu 80 m laiuselt piki Paldiski maantee äärt (vt põhikaarti 1).

§ Haabersti linnaosa piiri ning Schwarzenbecki suvemõisa pargi vahelise segahoonestusala hoonestuse kõrgus peab olema vahelduv, kuid jääma 21-44 m (maksimaalselt 12 korrust) piiresse.

§ Paldiski mnt äärse segahoonestusala ja mere vaheline piirkond on ette nähtud valdavalt korterelamute alaks ning hoonestuskõrgus peab langema mere suunas vastavalt 19-12 m (maksimaalselt 5 korrust). Hoonestuskõrguse kavandamisel tuleb arvestada vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi osaks oleva vaatesektoriga, Kopli lahe lääneranniku sopist Rocca al Mare juures kiirtega Kaarli kirikule ja Toompea klindi põhjanõlvale. Sellest tulenevalt määratakse hoonete maksimaalkõrgus, millest kõrgemate hoonete püstitamine on keelatud, kuna need häirivad muinsuskaitseala siluetti ja varjavad kaugvaateid muinsuskaitsealale. Hoonestuskõrguse tingimusi täpsustatakse Mustjõe struktuurplaanis.

§ Mustjõe asumis munitsipaalmaadele ning osaliselt ka era- ja riigimaadele on kavandatud alalise lõbustuspargi rajamine, hoonestustingimusi täpsustatakse Mustjõe struktuurplaanis ja detailplaneeringu koostamise käigus.

§ Mustjõe ja Schwarzenbecki suvemõisa pargi vahelise segahoonestusala hoonestuse kõrgus ei tohi ületada 21 m (6 korrust).

§ Mustjõest lääne suunas kuni Paldiski maantee äärse avatud ranna-alani on Paldiski maantee äärde ette nähtud segahoonestusala, kus hoonete kõrgus võib olla kuni 21 m (6 korrust). Segahoonestusalast mere poole jääb korterelamute ala, kus hoonete maksimaalne kõrgus võib olla 15 m (4 korrust).

§ Põhikaardil 3 on välja toodud Mustjõe asumis hoonestustihedused.

§ Planeeringualale on vaja enne projekteerimise alustamist teha pinnasereostuse uuringud, mille alusel määratakse võimaliku reostuse ulatus ja selle kõrvaldamise vajadus. Pinnasereostus ei saa asumis rajamist põhimõtteliselt takistada, küll aga võib see mõjutada oluliselt hoonestamise maksumust.

§ Paldiski maanteest mere poole jääva maa-ala kasutuselevõtu eelduseks on, et üleujutuste vältimiseks täidetakse see 2,5-3 m kõrgusmärgini.

Tulenevalt navigatsioonimärgi paiknemisest piirkonnas seab Veeteede Amet ehitustegevusele alljärgnevad piirangud.

§ Veeteede Ametil peab olema tagatud juurdepääs sihimärkide teenindamiseks autodega ning selleks tuleb seada servituut.

§ Sihimärkide lähedusse hoonestusala planeerides tuleb jälgida, et perspektiivsed hooned ei halvendaks märkide nähtavust merelt ega eristavust foonist (kontrastsust).

§ Sihimärkide taustale jäävate hoonete merepoolne külg peab olema tumedamat tooni, et ei halveneks märkide eristatavus võrreldes senise fooniga.

§ Alumise ja ülemise märgi vahele ülemise märgi töösektorisse võib eraldi kooskõlastamisel istutada puid, mille kõrgus ei ületa ei praegu ega tulevikus 9 m merepinnast või 5 m maapinnast.

§ Sihimärkide lähedusse (200 m), sihimärkide ette ega taha ei tohi paigaldada suure võimsusega valgusallikaid, mis võivad halvendada sihitulede eristatavust. Nt merele nähtav tänavavalgustus ja piirkonda planeeritud lõbustuspargi atraktsioonide valgustus ei tohi olla suunatud mere poole.

§ Kõik sihimärkide töösektori ja selle mõjutsooni kohta koostatavad detailplaneeringud ning ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga.

### **Üldised planeerimis- ja ehitustingimused Mustjõe asumis Paldiski maanteest lõuna poole jääval alal**

Üldplaneeringuga nähakse asumi edasises arengus ette järgmisi muudatusi.

§ Humala, Mureli ja Rõika tänavaga piirneval alal on lubatud olemasolevad kinnistud liita ning rajada sinna ridaelamud. Hoonete maksimaalne kõrgus on 8 m (2 korrust).

§ Paldiski maantee ääres Pirni ja Humala tänava vahelisel alal ligikaudu 80 m laiuselt on kavandatud segahoonestus, kus on omavahel tihedalt põimunud korruselamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, kultuuri- ja spordiasutused jm linnalikkude elukeskkonda teenindav funktsioon. Alale võib rajada kuni 32 m (9 korrust) kõrguseid hooneid. Kõrgem hoonestus peab paiknema vahetult Paldiski maantee ääres ning Rõika tänava suunas peab hoonestuskõrgus langema.

§ Paldiski maantee ääres Humala ja Kõrgepingi tänava vahelisel alal ligikaudu 100 m laiuselt on kavandatud segahoonestus. Alale võib rajada kuni 19 m (5 korrust) kõrguseid hooneid.

§ Paldiski maantee ääres Kõrgepingi ja Looga tänava vahelisel alal ligikaudu 50 m laiuselt on kavandatud segahoonestus. Alale võib rajada kuni 15 m (4 korrust) kõrguseid hooneid. Kõrgem hoonestus peab paiknema vahetult Paldiski maantee ääres ning Paldiski maanteest eemal peab hoonestuskõrgus järk-järgult langema.

§ Valdavas osas Mustjõe asumis olemasolevaid hoonestustingimusi ei muudeta, st ala jääb kuni 2-korruseliste (uushoonestus kuni 8 m, kuid mitte kõrgemad kui ümbritsevad hooned) pereelamute alaks.

### **3.3.3. Väike-Õismäe asum**

#### **Paneelhoonete välisilme parandamise ja korrashoiu üldised tingimused**

Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013 kohaselt lähtuvad peamised eesmärgid elamumajanduse valdkonnas vajadusest pikendada olemasolevate elamute kasutusiga, eeskätt hoida ära korterelamute kasutuskäibest väljumist ebapiisava hoolduse ja remondi tõttu, ning suurendada elamute energiatõhusust.

Praegu on valdav probleem paneelilamute amortisatsioon kehvast ehituskvaliteedist tulenevalt ja sellest tingitud suured kasutuskulud. Halb ehituskvaliteet väljendub peamiselt hoone välispiirete (seinad, ukсед, aknad, katus, lagi ja põrand) suures soojusjuhtivuses (halb soojusisolatsioon) ja raudbetoonkonstruktsioonide kiires korrodeerumises (niiskuse sattumine hoone välispinna konstruktsioonidesse), mille on põhjustanud hooletu ja kiire ehitustegevus. Nõukogudeaegse hoonestuse puudus on ka külmasildade olemasolu (nt vahelagede paneelid jätkuvad rõdude põrandatena) ja väliskarbi ebapiisav tuulepidavus (vuukide ja aknaümbruste läbipuhutavus). Mõnel pool on veel säilinud ejektorsegistiga soojussõlmed, mis on halvasti automatiseeritavad, kütteevee temperatuuri automaatreguleerimise süsteem, mis on enamikul juhtudel valmis ehitamata, ning soojussõlme hüdrauliline süsteem, mis tingib tavaliselt ruumide ülekütmise kevadeti ja sügiseti, kui välisõhu temperatuur on suhteliselt kõrge. Olemasolev loomuliku või sundventilatsiooniga õhuvahetussüsteem (köögis ja vannitoas) ei sobi ventilatsiooniõhu soojuse tagastamiseks.

**Rekonstrueerimistöödega viivitamine halvendab elamute olukorda ning põhjustab tulevikus tehtavate kulutuste suurenemist.** Seoses hoonete energiatõhususe (2002/91/EÜ) ja energia lõpptarbimise tõhustamise ja energiateenuste (2006/32/EÜ) direktiivide ühtlustamisega on esile tulnud küsimus, kuidas muuta eluasemefond energiasäästlikumaks. Energiatõhususe all mõistetakse energia efektiivset ja säästlikku tootmist, jaotamist, ülekannet ja tarbimist.

Elamute keskmine energiatarbimine ühe ruutmeetri kohta on Eestis võrreldes teiste Euroopa Liidu liikmesriikidega suurem. (Eestis on see näitaja ligikaudu 250 kWh/m<sup>2</sup>, Soomes ja Rootsis alla 150 kWh/m<sup>2</sup>). Ekspertarvamuste põhjal on korterelamu korraliku rekonstrueerimise ja renoveerimisega võimalik saavutada keskmiselt 20–30% energiasäästu. Seega on rekonstrueerimise toetusmeetme ühildamine energiasäästu temaatikaga oluline nii eluasemefondi kvaliteedi parendamise kui ka eluasemefondi ülalpidamiskulude vähendamise seisukohast.

**Paneelilamute hoonestusvormist lähtuv rekonstrueerimine ja uuendamine nõuab märksa vähem ressursse kui uusehitus uutest asukohtades või vana hoonestuse lammutamine ning uue rajamine.**

Konstruktsiooni jääkuse püsimiseks on oluline parandada ja konserveerida korrodeerunud, lagunenu ja kehvasti isoleeritud konstruktsioonisõlmed. Soovitav on kogu hoone väljast soojustada, tihendada, hoone avatäited (aknad, ukсед) välja vahetada ning kõige selle käigus võiks kaaluda ka väiksemamahuliste juurdeehituste tegemist (varikatused, rõdud, terrassid jne), mis kokku parandab hoonete välisilmet ja

kvaliteeti. Sooja tarbevee ettevalmistamise süsteem tuleb korrastada (veeringluse korraldamine, automaatreguleerimine, vanade sektsioonsoojusvahetite asendamine tänapäevaste soojusvahetite vastu), küttesüsteemid tasakaalustada, radiaatoritele paigaldada termostaatventiilid, korterites seada sisse soojusarvestussüsteem.

Elamutes kasutusele võetud energiasäästumeetmete tõhusus sõltub paljuski sellest, kuivõrd halb või hea oli olukord hoones enne säästumeetme rakendamist, aga ka rakendatud meetmete otstarbekusest ja tehnilise teostuse kvaliteedist.

Väike-Õismäe on terviklikult valmis ehitatud ja hästi toimiv elamupiirkond. **Sellise elukeskkonna säilitamiseks tehakse Haabersti üldplaneeringus ettepanek määrata siseringiga ümbritsetud alale rangemad hoonestustingimused: mitte lubada olemasolevate elamute vahele rajada uusi hooned** (v.a keskuste alad, terviklikult valmis ehitamata piirkonnad ning parkimismajad) **ning järgida hoonete renoveerimisel arhitektuurseid ehitusprojekte.** Väike-Õismäe hoonete tervikilme säilitamiseks tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

§ korterelamute otsaseinte ja fassaadide soojustamisel tuleb kattematerjalina kasutada krohviimitatsiooniga kaetud plaate või membraankrohvi;

§ fassaadide värvilahendus tuleb kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga;

§ hoone lamekatust ei ole lubatud asendada teist tüüpi katusega. Trepikodade sissepääsude varikatused tuleb lahendada kooskõlas hoone algse arhitektuuriga;

§ lodasid ja rõdusid võib sulgeda ainult raamideta klaasidega (kui enamik lodadest või rõdudest on ehitusloa alusel kinni ehitatud raamitud klaasidega, siis võib samal moel kinniehitamist jätkata);

§ lodasid on keelatud korteriga kokku ehitada, muutes või eemaldades algseid piirdetarindeid;

§ nõuetekohaselt vormistatud ehitusprojekt peab andma ühel kinnistul paikneva hoone kohta arhitektuurselt sobiva terviklahenduse (samade materjalide ja viimistlusdetailide valik, ühesugune aknaraamide materjal ja jaotus, sobiv värvilahendus jne). Hoone rekonstrueeritav välisilme peab olema kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga;

§ hoone välisilmet risustavad omavolilised lisandid tuleb demonteerida.

Väike-Õismäe siseringil paiknevad lasteaiaid ja koolid moodustavad koos ringi ning selleäärse puhkealaga tervikliku ja turvalise siseõueala. Seega ei ole lubatud Väike-Õismäe siseringi rajada uude asukohta hooneid ega suurendada märkimisväärselt lasteaedade ja koolide ehitusmahtu.

Vabaplaneeringulistel aladel mitte kavandada piirdeaedu, lähtudes algsest planeerimisprintsipiibist (v.a lasteaia- ja koolihooned).

Parkimisprobleemide lahendamiseks Väike-Õismäel on lubatud rajada hoonetevahelistesse nurkadesse kergkonstruktsiooniga tõstukparkimismajad. Nende rajamine tuleb lahendada kogu asumis ühtse projekti alusel nii, et ei muudetaks oluliselt Väike-Õismäe asumi tervikilmet. Hoonetevahelistesse nurkadesse ei ole lubatud lisada uusi hoonemahte elu- ega büroopindade näol.

Hoonete säästlikul renoveerimisel ja välisilme parandamisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 3. juuni 2015 määrusest nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Enne renoveerimist tuleb kindlaks teha olemasoleva hoone ja selle tehnovõrkude tehniline seisukord ning tellida hoone tehniline ülevaatus ja energiaaudit, et selgitada välja majanduslikult tasuvamad ja energiasäästu seisukohast põhjendatud meetmed. Oluline on koguda ja töödelda andmeid soojuse, vee ja elektri tarbimise kohta eelnevatel aastatel. Praktika on näidanud, et ka väliselt sarnaste ja ühesuguse konstruktsiooniga hoonete energiatarve võib olla sisuliselt erinev.

Eluasemekeskonna kvaliteedi parandamise ning korterelamupiirkondade korrastamise eesmärkide tõhusamaks elluviimiseks on oluline suurendada riigi ja linna toetusmeetmeid majaanikele ja -elanikele ning ühistutele.

### **3.3.4. Õismäe raba**

Üldplaneeringu koostamisel ei peetud otstarbekaks määrata maareformi käigus Vabaõhumuuseumi tee äärde Õismäe raba maa-alale moodustatud üksikutele kruntidele (Vabaõhumuuseumi tee 65, 71, 73, 75, 75a) eraldi üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet, arvestades üldplaneeringu üldistusastet ja asjaolu, et kruntide pindala on Õismäe raba pindalaga võrreldes väga väike. Nimetatud krunte saab kasutada senise sihtotstarbe kohaselt. Täpsemad hoonestustingimused määratakse projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga.

### **3.3.5. Astangu ja Mäeküla asum**

#### **Üldised planeerimis- ja ehitustingimused Astangu ja Mäeküla asumis**

§ Astangu ja Mäeküla asumi ala on jaotatud kaheteistkümneks ehituspiirkonnaks, mille piirid on näidatud kaardil 2.

§ Maakasutuse juhtotstarbed on näidatud põhikaardil 1 ning hoonestustihedused ja -kõrgused põhikaardil 3.

§ Astangu ja Mäeküla asumi alal kehtib lahtine või vahelduv hoonestusviis, kus hooned plokistatakse ühisel krundipiiril paarikaupa.

§ Maa-ala on üks osa Harku järve valgast. Järve veevahetuse parandamiseks tuleb pinnavesi suunata võimalikult suurel määral lahtiste veejuhtmete kaudu läbi lodu Harku järve. Platside ja parklate reostunud sademevesi puhastatakse enne veejuhtmesse juhtimist lokaalsetes puhastusseadmetes.

§ Kraavide puhul, mille ääres puudub jalgtee, kergliiklustee, suusarada või tänav, võib tulevikus probleeme tekitada lahtise veejuhtme juurde pääsemine (takistavad ehitised; piirded, mis paiknevad kaldal, kohati isegi kraavis). Seetõttu peab kraavi kaldal olema hooldus- või tehnoriba.

§ Põhikraavide vesi ei tohi suviti ega sügisei tekitada kruntidelt tulevates drenides paisutust ning kevadise suurvee ajal, mil vee äravool on kõige suurem, ei tohi põhikraavide vesi väljuda sängist (veetase peab jääma 20 cm allapoole maapinda). Selliste tingimuste täitmisel tuleb arvestada põhikraavide sügavuseks 1,5 m ning veejuhtme pealtlaiuseks 5,0-6,0 m.

§ Maa-ala jaotustänavate, kõrvaltänavate ja kergliiklusteede paigutus on esitatud kaartidel 7 ja 8. Juurdepääsud kruntidele kavandada üldjuhul kõrvaltänavatelt, mitte jaotustänavatelt, ning kõrvaltänavate vajadus lahendatakse detailplaneeringute koostamise käigus.

§ Astangu ja Mäeküla asumi jaotustänavate ristlõike võimalused:

§ Astangu ja Mäeküla asumi kõrvaltänavate ristlõige:

§ Maa-ala käsitada radooniohtliku alana ja võtta Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ kohaselt kasutusele abinõud, et vältida radooni sattumist hoonetesse.

§ Detailplaneeringute koostamise käigus tuleb korraldada keskkonnauuringud (radooniuring, pinnase ja pinnasevee uuring, tehnogeenne saaste jms) ja näha ette võimaliku keskkonnareostuse likvideerimine. Keskkonnauuringud on aluseks üldplaneeringus antud tingimuste täpsustamisel detailplaneeringutes.

§ Planeerimisel arvestada üldplaneeringu seletuskirja lisa punktis 9.7 loetletud radooniohtlikkuse vähendamise soovitustega.

### **Ehituspiirkond nr 34**

§ Maakasutuse juhtotstarve: korterelamute ala ning rohealad.

§ Pereelamukruntide minimaalne suurus on 1200 m<sup>2</sup> ja kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 20.

§ Hoonete kõrgus on üldjuhul 8-12 m (3 korrust), suuremate jaotustänavate ääres ning tööstuspiirkonna vahetus läheduses kuni 15 m (4 korrust).

§ Piirded ja aiad võivad olla kuni 120 cm kõrgused ja peavad paistma läbi. Vörkpiirded kavandada koos hekiga.

§ Ehituspiirkonna hoonestustihedus Tähetorni tänava vahetus läheduses on kuni 1,0 ja ülejäänud ehituspiirkonnas kuni 0,4.

§ Planeerimisel arvestada Järveotsa oja ehituskeeluvööndiga. Praegu Tähetorni tn 90b kinnistu piiril voolav Järveotsa oja võib olla muutnud oma voolusängi selliselt, et vesi voolab korraga kahes sängis. Nimelt voolab osa Järveotsa oja veest Tähetorni tänava alt läbi, edasi läbi metsa Lauka tänava äärde ning sealt edasi mööda Lauka tänava lääneserva ning selle pikendust praeguse ojasängini. Järveotsa oja voolusängi kindlaksmääramiseks tellib Keskkonnaministeerium hüdrooloogilise ekspertiisi, mille käigus mõõdetakse vee vooluhulki ja vee voolusuundi nii suurvee kui ka madalseisu ajal eri aastaegadel. Esmasel hinnangul tuleb tõese tulemuse saamiseks mõõtmisi korraldada kolme aasta jooksul. Praegu on kaardile 3 („Väärtused ja piirangud“) kantud Tähetorni tn 90b kinnistu piiril voolav Järveotsa oja koos ehituskeeluvööndiga. Kui Keskkonnaministeeriumi tehtava hüdrooloogilise ekspertiisi käigus tuvastatakse Järveotsa oja voolusängi muutus, siis tuleb arvestada uue voolusängiga.

### **Eritingimused:**

§ hoone tänavapoolne maksimaalne laius on 25 m;

§ ehitusjoon on teepoolsest krundipiirist minimaalselt 6 m kaugusel;

§ hoonestuse rühmitamisega tagada kruntide vahelt pääs metsa (ligikaudu 150 m vahedega);

§ läbipääsu laius on võrdne vähemalt hoone kaugusega krundi piirist;

§ elamupiirkond eraldatakse Tähetorni tänavast haljasribaga;

§ planeerimisel arvestada kahe haljaskoridoriga, mis ala läbivad;

§ planeerimisel arvestada ala läbivate pinnaseveekraavidega;

§ elamute ning kõrvale kavandatud tööstus- ja äripiirkonna vahele kavandatakse haljastatud sanitaarkaitsetsoon, mis võib osaliselt olla krundi koosseisus. Tsooni laiust saab täpsustada detailplaneeringus;

§ aadressile Tähetorni tn 96 planeeritud haljas- ja parkmetsaala võib olla teatud osas elamukruntide koosseisus ja sellele alale võib planeerida sotsiaalobjekte.

### **Ehituspiirkond nr 35**

§ Maakasutuse juhtotstarve: ettevõtlusala ning tootmisettevõtete ja hulgiladude ala (kasutatakse eelkõige logistikasõlmena ja laonduseks); alale ei planeerita suuri mitmefunktsioonilisi kaubanduskeskusi, vaid keskusi, mis müüvad kindlaid kaupu, näiteks autosid, ehitusmaterjale või aianduskaupu.

§ Hoonete maksimumkõrgus võib olla 18 m (4 korrust).

§ Ehituspiirkonna hoonestustihedus on kuni 1,0.

### **Eritingimused:**

§ tööstus- ja äripiirkond eraldada Paldiski maanteest ja Tähetorni tänavast haljasribaga;

§ hoonete miinimumkaugus Paldiski maantee ja Tähetorni tänava poolsest krundipiirist võib olla 10 m;

§ tänavapoolsele krundiosale lahtisi laoplatse mitte planeerida;

§ parkimine lahendada koos kõrghaljastusega;

§ planeerimisel arvestada alaga piirneva haljaskoridoriga;

§ detailplaneeringuga saab tänavavõrku täpsustada Paldiski mnt 241 ja 241d kinnistu piires;

§ Paldiski mnt 245 kinnistul asub Riigi Ilmateenistuse Tallinn-Harku aeroloogiajaam. See seab ümbritsevate alade arendamisele järgmised piirangud:

• meteoväljak, kus tehakse tuulevaatlusi, peab paiknema üksikutest madalamatest takistustest (ühekordsed väiksemad ehitised, üksikud puud jne) nende 10-kordse kõrguse kaugusel, suurtest takistustest (mets, kõrged ehitised jne) vähemalt 20-kordse kõrguse kaugusel;

• kuna meteoväljak jääb planeeritavasse kohta pikaks ajaks, siis peab selle ümbrus 100-200 m raadiuses jääma kaitsetsooniks, kus ei võeta ette suuri ehitusi või muid töid, mis märkimisväärselt mõjutaksid sealse koha meteotingimusi.

### **Ehituspiirkonnad nr 36, 37 ja 38**

§ Maakasutuse juhtotstarve on rohealad, ühiskondlike hoonete ja puhkeehitiste ala, ettevõtluse ala ning tootmisettevõtete ja hulgiladude ala (mitte planeerida suuri kaubanduskeskusi, vaid spetsialiseeritud kauplusi).

§ Hoonestuse planeerimisel arvestada Astangu nõlva reljeefiga.

§ Hoonete maksimaalne kõrgus ehituspiirkonnas nr 36 on 18 m (4 korrust) ja ehituspiirkonnades nr 37 ja 38 on 21 m (5 korrust).

§ Ehituspiirkonna nr 36 hoonestustihedus on kuni 1,0, ehituspiirkonna nr 37 hoonestustihedus on kuni 1,3 ja ehituspiirkonna nr 38 hoonestustihedus on kuni 1,7.

### **Eritingimused:**

§ piiritletud muinsuskaitsealal (kivikirstkalmed nr 2631, 2632, 2633, 2634, 2636, 2635), mis on näidatud kaardil 3, tuleb teha arheoloogilised uuringud, mille eesmärk on leida muistiseid, ala täpsemalt kaardistada

ja kehtestada alale mälestiste hoidmiseks vajalikud kasutuskihted;

§ tänavapoolsetele krundiosadele mitte planeerida lahtiseid laoplatse;

§ parkimine kavandada koos kõrghaljastusega;

§ kavandada klindi lauge nõlva kasutamine Kotermaa suusa-, kelgu- ja spordimäena, Kotermaa mäele on võimalik rajada puhkekeskus;

§ tagada Paldiski maanteelt Harku järve poolsele alale ohutu ülepääs tunneli või foori abil.

### **Ehituspiirkond nr 39**

§ Maakasutuse juhtotstarve: korterelamute, ühiskondlike hoonete ja puhkeehitiste ala.

§ Hoonete maksimumkõrgus on 16 m (4 korrust).

§ Ehituspiirkonna hoonestustihedus on kuni 0,6.

### **Eritingimus:**

§ piirded ja aiad ei ole lubatud, v.a lasteaia kinnistu ümber.

### **Ehituspiirkond nr 40**

§ Maakasutuse juhtotstarve: rohealad ja ettevõtlusala (soovitavalt väiksem hotell, motell või muu hoone, mis on eelkõige seotud turisminduse ning spordi ja vaba aja veetmisega). Ehituspiirkonna maakasutuse juhtotstarve võib täpsustada Astangu looduskaitseala moodustamise ning kaitsekorralduskava kehtestamise käigus.

§ Detailplaneeringu koostamise käigus võib ette näha ka teisi maakasutusfunktsioone (korterelamud), kui see on sobivalt ja ratsionaalselt lahendatud koos turisminduse ja vaba aja veetmise funktsiooniga.

§ Hoonete maksimumkõrgus on 13 m (3 korrust).

§ Ehituspiirkonna hoonestustihedus on kuni 0,5.

**Eritingimused:**

§ säilitada alal kulgev vana külatee kui pärandkultuurimaastiku osa;

§ taastada või markeerida vanad talukohad detailplaneeringus ning säilitada ja taastada talukohtadele iseloomulik haljastus;

§ detailplaneeringute koostamise käigus tuleb arvestada tunnelite kaitsevööndiga;

§ detailplaneeringute koostamise käigus korraldada uuringud, et täpsustada alad, kus muinsus-, loodus- või maastikukaitseliste väärtuste tõttu on ehitustegevus piiratud;

§ alal olevad tiigid korrastada.

**Ehituspiirkond nr 41**

§ Maakasutuse juhtotstarve: korterelamute ala, rohealad.

§ Kruntide miinimumsuurus on 3000 m<sup>2</sup>.

§ Hoonete maksimumkõrgus on 19 m (5 korrust).

§ Ehituspiirkonna hoonestustihedus on kuni 0,8.

§ Piirded ja aiad ei ole lubatud.

**Eritingimus:**

§ endised talukohad võib taastada koos piirdeaedadega.

**Ehituspiirkond nr 42**

§ Maakasutuse juhtotstarve: väike- ja korterelamute ala ning rohealad.

§ Ehituspiirkonna hoonestamisel tuleb piirkonda jätta asumiseseid rohealaid, arvestades puistu haljastuslikku väärtust ja maastikuesteetilist hinnangut. Samuti tuleb säilitada piirkonnas paiknev kaitsealuste taimeliikide kasvuala.

§ Hoonete maksimumkõrgus on 16 m (4 korrust), kuid arvestades väärtuslike maastike ja säilitatavate rohealade paiknemist, peab piirkonna hoonestamisel projekteerima 8-16 m kõrguseid hooneid.

§ Piirkonna hoonestustihedus on kuni 0,8. Endise raudteetammi pool on hoonestustihedus kuni 1,0.

**Eritingimused:**

§ planeerimisel arvestada vääriselupaigaga ning Järveotsa oja ja selle ehituskeeluvööndisse kavandatud kergliiklustee/suusarajaga;

§ planeerimisel arvestada ala läbivate pinnaseveekraavidega ning likvideeritava elektriliiniga.

**Ehituspiirkond nr 43**

§ Maakasutuse juhtotstarve: rohealad; ühiskondlike hoonete, puhkeehitiste ning ärihoonete ala.

§ Olemasolevad paekivihooned võib vajaduse korral säilitada ning uushoonestust võib rajada ainult militaarhoonete varemte asukohtadesse.

§ Hoonete maksimumkõrgus on 16 m (4 korrust), st hooned peavad jääma klindi nõlvast madalamaks.

§ Ala suurim väärtus ja identiteet on seotud astanguga: paljandid ja pangamets, laialehine salumets, järsk ojaorg, tunnelid, tiigid, looniit, klindiservast avanevad vaated, ning need tuleb säilitada. Hoonestamisel moodustab ala puhkepiirkonna koos korrastatud tiikide, tunnelite, astangu, metsa ja ojaoruga. Ala ei ole soovitatav hoonestada loodusväärtusi korrastamata.

§ Järveotsa oja poolses osas, esimese militaarhoone asukohas ning seda ümbritseval alal võib tulevikus paikneda piirkonna rekreatsioonikeskus.

§ Hoonestusala hoonestustihedus on kuni 0,6.

**Eritingimused:**

§ planeerimisel arvestada vääriselupaigaga, Peeter Suure merekindluse laskemoonaladude ja nende kaitsevööndiga ning Järveotsa oja ja selle ehituskeeluvööndisse kavandatud kergliiklustee/suusarajaga;

§ kuna piirkonna pinnases ületab mitu elementi (raud, astaat, molübdeen, vanaadium) kehtestatud piirarvu, siis piirkonna hoonestamise võimalus sõltub täpsustavatest keskkonnanauuringutest ning reostuse likvideerimise võimalustest ja otstarbekusest.

#### **Ehituspiirkond nr 44**

§ Maakasutuse juhtotstarve: korterelamute ala ning rohealad.

§ Kuna enamik alast jääb seal kasvava väärtusliku haljastuse tõttu rohealaks, siis on lubatud sellel osal alast hoonestada ainult militaarhoonete varemete asukohad.

§ Ehituspiirkonna idapiir on maastiku ja taimestiku poolest hinnangute kohaselt vähem väärtuslik ega jää avalikus kasutuses oleva linnapargi koosseisu ning seetõttu on see osa alast lubatud hoonestada.

§ Hoonete maksimumkõrgus on 16 m (4 korrust), st hooned peavad jääma klindi nõlvast madalamaks.

§ Hoonestusala hoonestustihedus on kuni 0,5.

#### **Eritingimus:**

§ planeerimisel arvestada vääriselupaigaga ning Järveotsa oja ja selle ehituskeeluvööndisse planeeritud kergliiklustee/suusarajaga.

#### **Ehituspiirkond nr 45**

§ Maakasutuse juhtotstarve on väike- ja korterelamute ala, ühiskondlike hoonete ala ning rohealad.

§ Ehituspiirkonnas paikneb kaks vääriselupaika, mis jäävad rohealadeks.

§ Vääriselupaiga ja Järveotsa oja roheala vahel tuleb tagada haljaskoridori olemasolu.

§ Ehituspiirkonnast hoonestatakse ala, mis jääb likvideeritava elektriliini alla, väiksem ala vähemväärtuslikust metsaosast ehituspiirkonna läänepiiril ning suurem ala ehituspiirkonna idapiiril.

§ Läänepiiril paikneva hoonestusala hoonete maksimumkõrgus on 10 m (2 korrust).

§ Idapiiril paikneva hoonestusala hoonete kõrgus on varieeruv. Vahetult Astangu tänava ääres võib hoonete kõrgus olla 19-28 m (8 korrust). Hoonestusala lõunaosas võib hoonete maksimumkõrgus olla 16 m (4

korrust).

§ Piirkonna hoonestustihedus on kuni 0,8. Astangu tänava pool on hoonestustihedus kuni 1,2.

§ Kvaliteetsema elukeskkonna loomiseks on soovitatav vähendada autode parkimist elamute vahel ja koondada parkimine parkimismajadesse.

### **Eritingimus:**

§ planeerimisel arvestada vääriselupaigaga ning Järveotsa oja ja selle ehituskeeluvööndisse kavandatud kergliiklustee/suusarajaga.

### **3.3.6. Ääre ja Lauka tänava piirkond**

Piirkond on määratud pereelamute (Ep) alaks, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga omal krundil asuvad elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubandus- ja teenindustevõtted, lastehoiu ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad ettevõtted ja asutused, samuti rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms. Suuremate tervikalade, nagu kvartali planeerimisel on lubatavad tihedamad ja keerukamad struktuurid, nagu rida-, vaip- ja aatriumelamud.

### **Detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamise tingimused**

Kuni 5%l hoonestatavast alast on lubatud kõrvalfunktsioon - ettevõtlusala (lähipiirkonda teenindavad ettevõtted) (B) või ühiskondlike hoonete ala (A) -, kui see ei avalda elukeskkonnale olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse märkimisväärne kasv) ning parkimine on võimalik paigutada oma krundile, kahjustamata seejuures väärtuslikku kõrghaljastust.

Minimaalne haljastuse protsent on 50, kui olemasolev pole väiksem.

Kruntide maksimaalne hoonestustihedus on kuni 0,3.

Hoonete kõrgus ja maapealsete korruste arv on alljärgnev.

§ Elamu: viilkatuse harja kõrgus maksimaalselt 11 m, räästa kõrgus maksimaalselt 8 m; lamekatuse korral 8 m, korruste arv maksimaalselt 2.

§ Hoovimaja: kõrgus maksimaalselt 6 m, korruste arv maksimaalselt 1 katusekorrus.

§ Ühiskondlikud hooned: kõrgus maksimaalselt 11 m, korruste arv maksimaalselt 2.

§ Abihoone: kõrgus maksimaalselt 4 m, korruste arv maksimaalselt 1.

Suurim võimalik kaubanduspind mitteelamu krundil: 200 m<sup>2</sup>.

## 4. Haljastus

Haabersti linnaosa üldplaneeringu algatamisel tugineti haljastuspõhimõtete määramisel Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 algatatud teemaplaneeringule „Tallinna rohealad“. Teemaplaneeringu menetlus on küll peatatud, kuid selle põhimõtteid rakendatakse linnaosade üldplaneeringute kaudu. Haabersti linnaosa üldplaneeringu koostamisel on haljastuspõhimõtete kujundamisel lähtutud avalikust huvist ja põhiseadusega kaitstud väärtustest (loodusvarade ja ressursside säästlik kaitse, tervis, liikumisvabadus) ning üldisest põhimõttest kaitsta praeguste ja tulevaste põlvkondade õigust elada keskkonnas, mis vastab nende tervise ja heaolu vajadustele. Arvestades, et Haabersti linnaosas asuva metsamaa puhul on üldjuhul ette nähtud metsamajandamisest ja -kasvatusest erinev funktsioon, on üldplaneeringu eesmärk kehtestada üldised põhimõtted rohealade ja rohevõrgustiku toimimise tagamiseks.

Kinnistute haljastuspõhimõttest lähtuv olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ei muuda kinnistutel olevat metsamaad avalikult kasutatavaks haljasalaks, linnapargiks või puhke- ja virgestusalaks. Seega ei ole kinnistutele jäävad rohealad mõeldud avalikult kasutatavaks, kui omanik seda ei soovi. Eraomandis olevad rohealad täidavad vaid ökoloogilist funktsiooni.

### 4.1. Ülelinnalsed puhke- ja virgestusalad

Haabersti linnaosa rohevõrgustik ning haljastuse osakaal eri piirkondades on näidatud üldplaneeringu põhikaardil 2 „Roheline võrgustik“.

**Rohevõrgustik** koosneb rohealadest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Rohevõrgustik võimaldab taime- ja loomaliikide levikut ja rännet, suurendab linnamaastikul elavate taime-, looma- ja linnuliikide liigilist mitmekesisust ja ökoloogilist stabiilsust ning tugevdab ökosüsteemide vastupidavust inimtegevuse negatiivsetele mõjudele[4]. Lisaks loob rohevõrgustik elanikele alternatiivsed liikumisvõimalused nii linna

sees kui ka linnamaastikust loodusse ning tagab puhkamis- ja sportimisvõimalused.

Haabersti linnaosa üldplaneeringuga nähakse ette säilitada ning edasi arendada ülelinnaliste puhke- ja virgestusaladena (vt põhikaarti 2):

- 1) Haabersti mets (roheala nr 1);
- 2) Harku paekallas Astangu ja Mäeküla vahel (roheala nr 2);
- 3) Mustjõe rand (roheala nr 3);
- 4) Vikimõisa mets (roheala nr 4);
- 5) Harku järve kallas (roheala nr 5);
- 6) Tiskre rand (roheala nr 6);
- 7) Kakumäe läänerand (roheala nr 7);
- 8) Kakumäe sanglepik (roheala nr 8);
- 9) Kakumäe raba (roheala nr 9);
- 10) Õismäe raba (roheala nr 10);
- 11) Tiskre oja kallas (roheala nr 11).

#### **4.1.1. Haabersti mets (roheala nr 1)**

§ Üldplaneering teeb ettepaneku võtta see ala kohaliku omavalitsuse kaitse alla.

§ Eesmärk on tagada roheala näol Väike-Õismäe ja lähiumbruse elanikele jalutus- ja vaba aja veetmise paik ning pesitsusvõimalused lindudele ja loomadele.

§ Alale võib rajada kergliiklusteid, jooksuradasid, puhkekohti, väiksemaid puhke- ja spordiehitisi.

§ Keelatud on rajada maaparandussüsteeme.

§ Lubatud on teha vaid kooslusi hooldavaid metsatöid.

#### **4.1.2. Harku paekallas Astangu ja Mäeküla vahel (roheala nr 2)**

§ Roheala eesmärk on säilitada looduskeskkonda ning muinsus- ja kultuuriväärtusi ning pakkuda linlastele puhke- ja virgestusvõimalusi.

§ Astang ja sellelt avanevad vaated, paljand, tunnelid, järsk ojaorg, tiigid, vääriselupaik, vana külatee ning endised talukohad moodustavad väärtusliku kogumi, seepärast saaks seda ala tulevikus kasutada turismi- ja puhkeala ning vaba aja veetmise alana.

§ Astangu servale ja pangalõhede ette tuleb rajada looduslikest materjalidest piirded ja viidad, et vältida kukkumisohtu.

§ Tunnelid tuleb korrastada ning avada turismiobjektina.

§ Astangul märgistada ekstreemspordi (nt mägironimine) harrastamiseks sobivad kohad.

§ Alale võib rajada kergliiklusteid, jooksuradasid, puhkekohti, väiksemaid puhke- ja spordiehitisi.

§ Ala rekreatsiooniks ja ekstreemspordiks kasutamise võimalused selguvad siis, kui Keskkonnaamet on lõpetanud nahkhiirte pesitsuspaikade uuringu ja üliharuldaste taimede püsielupaiga moodustamise menetluse.

#### **4.1.3. Mustjõe rand (roheala nr 3)**

§ Tallinna piires on Mustjõe roheala lindude üks olulisemaid pesitsus- ja rändepeatuspaiku, seepärast tuleb ala sedalaadi ülesanne säilitada.

§ Roostik tuleb säilitada terviklikuna. Roostiku maismaapoolsele piirile on rajatud kergliiklustee.

§ Alale võib rajada kergliiklusteid, jooksuradasid, puhkekohti, väiksemaid puhke- ja spordiehitisi.

#### **4.1.4. Vikimõisa mets ja Harku järve kallas (rohealad nr 4 ja 5)**

§ Ala säilitada avaliku supelranna ja rannapargina. Ehitada valmis terviserada koos ümber Harku järve paiknevate spordirajatisega.

§ Piirkonda võib rajada ainult ehitisi, mis teenindavad supelranda, nagu rannahoone, väiksemad spordi- ja puhkeehitised, ning maastikku kaitsvaid rajatisi, mänguväljakuid ja koerte jalutusväljakuid.

§ Alal võib paikneda traditsiooniliste avalike ürituste (jaanipäev) toimumise koht.

§ Tagada randa teenindavate ehitiste varustamine tehnoarajatiste, parklate ja juurdepääsuteedega (kergliiklusteed).

#### **4.1.5. Tiskre rand (roheala nr 6)**

§ Tehakse ettepanek võtta ala kohaliku omavalitsuse kaitse alla.

§ Kuna rannaroostik on oluline lindude pesitsus- ja rändepeatuspaik, siis tuleb ala sellisena ka säilitada.

§ Roostik tuleb säilitada terviklikuna. Roostiku maismaapiirile (praeguse Roostiku tänava kohale) on lubatud rajada kergliiklustee/tamm.

§ Hoonestust ei ole lubatud alale rajada.

#### **4.1.6. Kakumäe läänerand ja Kakumäe sanglepik (rohealad nr 7 ja 8)**

§ Tehakse ettepanek võtta Kakumäe sanglepik kohaliku omavalitsuse kaitse alla.

§ Säilitada Kakumäe sanglepik praegusel looduslikul kujul, mitte rajada uusi kuivenduskraave. Liigniisked metsaalad, mida puhkealana ei kasutata, säilitada puutumatusena, hooldusraie on lubatud vaid ala läbivate teede ja radade läheduses.

§ Ala säilitada avaliku supelranna ja rannapargina.

§ Piirkonda võib rajada ainult supelranda teenindavaid ehitisi, nagu rannahoone, väiksemad spordi- ja puhkeehitised, ning maastikku kaitsvaid rajatisi, mänguväljakuid ja koerte jalutusväljakuid.

§ Tagada randa teenindavate ehitiste juurde tehnoarajatiste, parklate ja juurdepääsuteede (kergliiklusteed) rajamine.

#### **4.1.7. Kakumäe raba (roheala nr 9)**

§ Kavandatava ja kaitstava roheala eesmärk on säästa haruldast klindipaljandiga rannikut, jätta alles lindude ja loomade eluruum, hoida eramuid põhjatuule eest, pakkuda lähiümbruse elanikele ja teistele linlastele matka- ja puhkevõimalusi.

§ Alale võib rajada kergliiklusteid, jooksuradasid, puhkekohti, väiksemaid puhke- ja spordiehitisi.

§ Alal asuvate Peeter Suure merekindluse rannakaitsepatareide teenindamiseks rajada juurdepääsuteed ning korrastada kinnismälestiste ümbrus.

§ Roheala ja kinnismälestiste teenindamiseks rajada Kakumäe tee põhjatippu parkla.

#### **4.1.8. Õismäe raba (roheala nr 10)**

§ Roheala eesmärk on 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 laudtee või puukooremultiga kaetud terviserada, mis võimaldaks rabas korraldada õppematkasid.

§ Alale võib rajada kergliiklusteid, jooksuradasid, puhkekohti, väiksemaid puhke- ja spordiehitisi.

§ Alal paiknevaid üksikuid elamumaa sihtotstarbega krunte saab kasutada senise sihtotstarbe kohaselt. Täpsemad hoonestustingimused määratakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga.

#### **4.1.9. Tiskre oja kallas (roheala nr 11)**

§ Tiskre oja roheala peamine eesmärk on mitme roheala ühendamine.

§ Roheala teine eesmärk on säilitada looduskeskkond (looduslik taimestik oja kallastel) ning anda linlastele puhke- ja virgestusvõimalusi.

§ Hoonestust ei ole lubatud alale rajada, v.a varem hoonestatud elamumaa juhtotstarbega kruntidele. Nimetatud kruntide hoonestustingimused tuleb määrata detailplaneeringutega, mille algatamise tingimusi kaalub Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

§ Alale võib rajada õppematkaradu, kergliiklusteid ja puhkekohti.

§ Mööda roheala peab olema võimalik liikuda piki Tiskre oja kallast Harku järve äärest Kakumäe randa.<sup>[5]</sup> Liikluskoridori (terviserada) ei tohi Tiskre oja kaldal elavad elanikud piirete või aedadega läbi lõigata.

§ Seoses Rannamõisa tee rekonstrueerimisega tekib vajadus uue truubi või silla ehitamiseks üle Tiskre oja. Samuti võib laiema silla ehitamisega seoses tekkida vajadus oja sāngi osaliseks ümberkaevamiseks. Samas näha ette ka kergliikluse läbipääs Rannamõisa tee alt.

## **4.2. Asumisisesed rohealad**

Üldplaneeringuga nähakse ette olemasolevate asumisisesete rohealade säilitamine ja maa-alade reserveerimine, et rajada uued asumipargid, mis on valdavalt avalikult kasutatavad puhkealad, kuhu võib rajada üksikuid väiksemaid spordi- ja puhkeehitisi.

Üldplaneering näeb ette säilitada või rajada asumisisesed rohealad järgmistes piirkondades (vt põhikaarti 2):

- 1) Kasemets (roheala nr 12);
- 2) Käba tänava haljasala (roheala nr 13);
- 3) Mirta tn 16 haljasala (roheala nr 14);
- 4) Suurevälja tänava haljasala (roheala nr 15);
- 5) Lesta tn 5c haljasala (roheala nr 16);
- 6) Haabersti ringi haljasala (roheala nr 17);

- 7) Astangu tänava mets (roheala nr 18);
- 8) Hans Lepa puukool-aed (roheala nr 19);
- 9) Künkamaa tn 1 haljasala (roheala nr 20);
- 10) Tiskre tee 36 // Rannamõisa tee 32 haljasala (roheala nr 21);
- 11) Kristeni tn 22 haljasala (roheala nr 22);
- 12) Rannamõisa tee 36b haljasala (roheala nr 23);
- 13) Pikaliiva metsatukad (rohealad nr 24 ja 25);
- 14) Volmre salu (roheala nr 26);
- 15) Mäeküla mets (roheala nr 27);
- 16) Rehe tänava haljasala (roheala nr 28);
- 17) Rannamõisa tee haljasala (rohealad nr 29 ja 30);
- 18) Õismäe rand (roheala nr 31);
- 19) Rocca al Mare kooli mets (roheala nr 32);
- 20) Väike-Õismäe puhkeala (roheala nr 33);
- 21) Veskimäe tänava metsatukk (roheala nr 34).

### **4.3. Rohekoridorid ja tänavahaljastus**

Linna rohevõrgustiku toimimise tagab rohealade liitmine rohekoridoridega ühtseks kogu linna haaravaks süsteemiks. Rohekoridorid seovad rohealad nii ökoloogiliselt kui ka rekreatiivselt.

**Rohekoridor** on haljas- ja rohealaid rohevõrgustikuks ühendavad looduslikud, poollooduslikud või rajatud haljastusega joonelemendid (nt puisteed). Rohekoridori minimaalne laius võib olla **30 või 50 m**, et tagada haljastuseks vajaliku maa-ala olemasolu ja vältida rohealade täisehitamist. Kui olemasolev linnaehituslik olukord ei võimalda tagada 30 või 50 m laiust rohekoridori, lahendatakse iga juhtum eraldi ja rohekoridori

laius võib olla väiksem. Seetõttu täpsustatakse rohekoridori toimimiseks vajaliku maa-ala ulatust detailplaneeringute koostamise käigus.

Ökoloogilises mõttes toimivad rohekoridorina ka eravaldustes olevad rohealad, kuid rekreatiivses mõttes on rohekoridorid vaid need rohealad, mis on avalikus kasutuses. See erinevus tuleb detailplaneeringutes selgelt esile tuua.

Üldplaneering näeb ette säilitada või rajada järgmised rohekoridorid:

- 1) piki Mustjõe ning Järveotsa ja Tiskre oja kallast kulgev rohekoridor;
- 2) Kõrgepinge tänava rohekoridor;
- 3) Järveotsa tee rohekoridor;
- 4) ümber Tallinna loomaaia kulgev rohekoridor;
- 5) mitu rohekoridori läbi Pikaliiva elamuala Rannamõisa teest Harku järveni;
- 6) mitu rohekoridori Astangu ja Mäeküla asumis, mis ühendavad Harku järve roheala Harku metsaga;
- 7) Rannamõisa tee ääres;
- 8) Lõuka ja Tuluste tänava ääres;
- 9) Õismäe asumis Lõuka tänavast Tuleraua tänavani kulgev rohekoridor, mis ühendab Haabersti metsa Õismäe rabaga.

Haabersti linnaosas on **rohevõrgustiku konfliktaladeks** rohekoridoride ristumised magistraaltänavatega. Tulevikus vähendatakse konfliktalade koormust, rajades kergliiklusteedele eritasandilisi ristmikke ja ökodukte ning planeerides tänavahaljastuse mitmerindeliseks (vähemalt 2 rida ning vähemalt üks rida puud sõidu- ja kõnnitee vahel).

Ökoduktide võimalikud asukohad on järgmised:

- 1) Paldiski maantee ristumiskohas Põhja-Eesti klindi rohekoridoriga, mis kulgeb Astangult Harku valda Tabasallu ja Sõrve looduskaitsealani;

2) Astangu rohealade ühendus ida pool Nõmme-Mustamäe maastikukaitsealale (väikeloomade tunnelite kaudu);

3) Astangu rohealade ühendus lõunas üle Tähetorni tänava Harku metsa (ühendus on kombineeritud kergliiklustee eritasandilise ristmikuga).

4) väikeloomade läbipääs silla abil (rajades sobivad kallasrajad) kohas, kus:

§ Järveotsa oja rohekoridor ristub Paldiski maantee, Astangu ja Tähetorni tänavaga;

§ Tiskre oja rohekoridor ristub Rannamõisa tee ja Vana-Rannamõisa teega.

Tallinna rohealade teemaplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud rohevõrgustiku toimimiseks vajalikke ja võimalikke ühendusi Harju maakonna rohevõrgustiku ja tuumaladega. Analüüsi tulemusena on esile toodud järgmised Haabersti linnaosa alal olulised suunad, mille säilimine on vaja tagada nii linna piires kui ka naabervaldades:

1) Astangu piirkonna ühendused lääne-loode ja lõuna-edela suunas;

2) ühendus Harku metsaga (väga oluline ka rekreatiivsel eesmärgil).

**Tänavahaljastus** on eeskätt teede, tänavate ja kergliiklusteedega piirnevad ribajad poollooduslikud ja kultuurhaljakud, sh puiesteed.

Üldplaneering näeb ette säilitada või rajada tänavahaljastus järgmistes piirkondades:

1) magistraalteede äärde:

§ põhitänavad: Ehitajate tee, Õismäe tee, Paldiski maantee, Rannamõisa tee ja Tähetorni tänav;

§ jaotustänavad: Astangu tänav, Järveotsa tee, Vana-Rannamõisa tee, Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe, Lõuka ja Kõrgepinge tänav;

2) kõrvaltänavate äärde - Printsu tee, Sõudebaasi tee, Jõeküla tee, Humala tänav, Jõeoti tänav, Mõisapõllu tänav, Mäekõrtsi tänav, Kaeravälja tänav, Uustalu tänav, Lõimise tänav, Räime tänav, Ahvena tänav, Lesta tänav, Sooranna tänav, Vahepere tänav, Taludevahe tänav, Pikaliiva tänav - ja Pikaliiva arengualale rajatavad jaotustänavad.

Haabersti linnaosa üldplaneeringus seatakse tingimused, kuidas tänavahaljastust planeerida, et kujundada kvaliteetsem linnaruum. Praegu ei ole väga paljudel tänavaloikudel kõnniteid, kergliiklusteid ja tänavavalgustust. Tänaväärne haljastus on lünklik, mõnes kohas on haljastusel nähtav saastekahjustus, mistõttu tänavahaljastus ei täida ei ökoloogilist ega esteetilist ülesannet.

Tänavahaljastus on inimese igapäevase elukeskkonna tähtis osa, millel on inimesele ka psühholoogiline mõju. Peale selle on tänavahaljastusel linnaökoloogiline tähtsus - see ühendab linna rohevõrgustiku osi. Tänavahaljastust ei tohi üldjuhul asendada konteinerhaljastusega. Tallinna tänavahaljastuses on kasutatud põhiliselt puid, mis vajavad kõige enam eluruumi, kuid ka põõsaid ja murualasid. Tänavaruumi haljastuse hulka võib arvestada ka külgnevate maa-alade haljastust.

Tänavapuudele vajalikku ruumi saab anda ainult tänavaruumi planeerimisega. Haabersti linnaosa üldplaneering on aluseks perspektiivse tänavamaa planeerimisel, kus tänavahaljastus on puhvriks sõidutee ja kõnni- või kergliiklustee vahel (vt allolevaid jooniseid).

**Põhitänavate äärde tuleb vastavalt võimalusele rajada neli (2 2) rida puid**, kusjuures vähemalt üks puurida (soovitavalt koos madalhaljastusega) peab olema kavandatud sõidu- ja kõnnitee vahele. Puude kasvuks peab haljasriba olema piisava laiusega ja haljastus peab olema kaitstud lumetõrjesoola ja liiklusvibratsiooni eest.

**Teist tüüpi linnatänavate ääres peab olema vähemalt kaks (1 1) rida puid.** Haljasribadele ei rajata tehnovõrke, välja arvatud roheala teenindavad rajatised.

Alljärgnevalt on esitatud tänavahaljastuse rajamise võimalused eri tüüpi tänavatel, tänavaloigete asukohad on näidatud kaardil 7. Sõiduridade arv võib teeprojektist olenevalt muutuda.

Tänavamaa laiuse, sh sõidu- ja kergliiklus- või jalgteel laiuse määramisel tuleb tugineda **standardile EVS 843:2016** „Linnatänavad“, täpne lahendus antakse detailplaneeringu või teeprojekti koostamise käigus. Probleemiks võib kujuneda uute ja vanade tehnovõrkude kõrvuti paiknemine. Sel juhul on võimalik rajada konteinerhaljastus või plaanida olemasolevad võrgud tulevikus kokku tõsta.

#### **4.4. Hoonestusalade rohevõrgustik**

Käsitledes ainult rohealasid, ei ole võimalik tagada linna rohevõrgustiku toimimist kõigil tasanditel. Lisaks rohealadele on vaja käsitleda ka hoonestusalade haljastamise põhimõtteid.

Tinglikult on hoonestatud alad jagatud eri tüüpi asustuspiirkondadeks. Liigituse aluseks ei ole mitte niivõrd hoonestuse iseloom ja hoonetüübid, vaid eelkõige just hoonetevaheline ruum, selle kujunemise looduslikud eeldused ja maastikuarhitektuurised põhjused.

Hoonestatud alade eri tüüpi asustuspiirkondadest on põhilised aedlinn, parklinn, metsalinn ning segahoonestus-, tootmis-, ettevõtlus- ja keskusealad. Nende alade detailplaneerimisel, krundisisese maakasutuse kavandamisel ning projekteerimisel tuleb aluseks võtta üldplaneeringus kindlaks määratud haljastuspõhimõtted. Kavandatav haljastus tuleb rajada kompaktsena ning puudele loodavad ja säilitatavad kasvutingimused peavad vastama (Tallinna linna) kehtivatele õigusaktidele.

Haljastusprotsendid on määratud krundi kohta, kuid suuremate hoonestusalade planeerimisel on võimalik **haljastusprotsent ümber jaotada**. See tähendab, et planeeritaval alal võib mõne krundi kavandada tervikuna rohealaks, mõnele krundile võib määrata üldplaneeringus etteantust väiksema haljastusprotsendi tingimusel, et kogu planeeritava ala haljastusprotsent ei jää üldplaneeringus planeeritavast väiksemaks. Kui planeeritavat ala läbib üldplaneeringu kohane rohekoridor, võib kinnistutele ette nähtud **haljastusprotsendi ümber jaotada selliselt**, et osa planeeritaval alal nõutud haljastusprotsendist tagab ala läbiv rohekoridor.

Rohealade süsteem ning hoonestatud alade rohevõrgustik on esitatud põhikaardil 2.

Hoonestatud alasid hõlmavate detailplaneeringute koostamise üldtingimused on järgmised:

§ piirkondades, mis ei jää ülelinnaliste või linnaosade rohealade teenindusraadiusse, tuleb detailplaneeringute koostamisel leida võimalusi vähemalt asumis tähtsusega rohealade loomiseks ja/või tugevdada rohestruktuure muu avaliku ruumi haljastamisega, lähihaljastuse parandamisega ning lähimatele rohealadele inimsõbralike juurdepääsude loomisega;

§ detailplaneeringutes ja projektides tuleb erilist tähelepanu pöörata tänavahaljastuse ning avalikku tänavaruumi toetava haljastuse arendamisele elamukruntide juures;

§ detailplaneeringute koostamise ajal tuleb uurida ja analüüsida piirkonna taimkatet, pinnakatte omadusi ja veerežiimi ning hinnata kavandatava tegevuse võimalikku mõju taimekooslustele.

Eraldi on üldplaneeringus määratud **rohevõrgustiku arengualad**.

Need piirkonnad on olemasolevad rohealad, mis kavandatakse jätta osaliselt või täies ulatuses rohealadeks ka tulevikus. Ala hoonestamise võimalikkus ja ulatus määratakse kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidavatest keskkonnavalastest (taimestiku, loomastiku, linnustiku, elupaigatüüpide jms) uuringutest lähtudes. Rohevõrgustiku arengualadel tuleb detailplaneeringute koostamisel tagada toimiv rohevõrgustiku sidusus ümbritsevate rohestruktuuridega. Rohevõrgustiku arengualadel on prioriteediks loodusväärtuste säilitamine. Alade hoonestamisel pereelamutega on soovitatav mitte planeerida krunte, mille pindala on väiksem kui 1500 m<sup>2</sup>.

Arengualad:

- 1) Kakumäe jahisadama arenguala (roheala nr 35);
- 2) Kammelja tn 13 arenguala (roheala nr 46);
- 3) Õismäe arenguala (roheala nr 37);
- 4) ratsaspordibaasi arenguala (roheala nr 38);
- 5) Kakumäe tee arenguala (roheala nr 39);
- 6) Tindi tänava arenguala (roheala nr 40);
- 7) Pikaliiva arenguala (roheala nr 41);
- 8) Astangu ja Mäeküla arenguala (roheala nr 42);
- 9) Sooranna tänava arenguala (roheala nr 43);
- 10) Saviliiva tee arenguala (roheala nr 44).

#### **4.4.1. Metsalinn**

Metsalinn on linn või selle osa, millest enamik paikneb parkmetsas ja kus säilitatakse looduslähedane metsamaastik.

Praegu tähistatakse terminiga *metsalinn* igasugust metsa ehitatud linnaosa, mis linnulennult vaadatuna näeb välja nagu mets ja kus tänavatel liikudes on näha palju puid. Tekkelooliselt on metsalinnana käsitatud

asumeid, mis on tekkinud metsaste alade hoonestamisel - hoonete vahele jääb metsapuid sel määral, et linnaruum näeb välja nagu mets.

Metsalinnana on määratletud Kakumäe hoonestatavad alad, millel tuleb säilitada kõrghaljastus.

### **Haljastustingimused metsalinnas**

§ Krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 50%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaaipealne ega muu haljastus, mis ei ole rajatud maapinnale.

§ Vaip-, aatrium- ja ridaelamute puhul määratakse krundi haljastuse osakaal kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus, kusjuures haljastusega alade osakaal kogu detailplaneeringuga hõlmataval alal peab olema vähemalt 50%.

§ Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

§ Kõrghaljastuseta kruntidel tuleb tagada uue kõrghaljastuse kasvutingimused vähemalt 25% ulatuses krundi pindalast.

§ Kõrghaljastust tuleb asendada ja täiendada valdavalt nende liikidega, mis on kodumaised ja sobivad just sellesse kasvukohatüüpi.

§ Asendus- ja täiendusistutuse tegemisel tuleb arvestada kooslustega.

§ Säilitada tuleb looduslikku pinnakatet (näiteks ei ole männimetsa alla mõtet rajada muru ja püüda seda iga hinna eest hooldada).

§ Kui uut asumit hoonestatakse korterelamutega, siis mitte kavandada nende kruntidele piirdeid, vaid võimaldada asumis vaba liikumine.

### **4.4.2. Parklinn**

Parklinnana on määratletud asustusala, mis on enamasti haljastatud ilupuudega. Parklinna hulka kuuluvad kõik vabaplaneeringulised linnaosad, aga ka varasemad, nõukogudeaegsed korterelamute kvartalid.

Parklinnadesse on istutatud nii kodumaiseid kui ka võõrpuuliike. Enamasti on kavandatud nende asumite haljastus linnaosa või mikrorajooni üldlahenduse hulgas. Hiljem on asendiplaanidel, mis on koostatud

hoonete projekteerimise käigus, näidatud detailsemad lähiümbruse heakorra ja haljastuse lahendused kruntide kaupa. Sealjuures on võimalik esile tuua, et Väike-Õismäe haljastus on kavandatud kõige terviklikumalt.

### **Haljastustingimused parklinnas**

§ Krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 40%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaaipealne ja muu haljastus, mis ei ole rajatud maapinnale.

§ Kõrghaljastust kui olulist miljöoelementi tuleb väärtustada ja maksimaalselt säilitada.

§ Puudele tuleb luua või säilitada piisavad kasvutingimused, tuginedes standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

§ Parklinna ei ole üldjuhul soovitatav hoonetega tihendada. Kui parklinna väljakujunenud keskkonda otsustatakse rajada uus hoonestus, tuleb tagada lisanduvate elanike ja/või ala kasutajate esmaste rekreatsioonivajaduste rahuldamine (mänguväljak, istepingid, väike roheala) oma kinnistul. Samuti ei tohi kavandatav hoonestus halvendada olemasolevaid rekreatsioonivõimalusi.

### **4.4.3. Aedlinn**

Tallinna aedlinnade puhul on õigem kasutada terminit *aedlinnalaadne asum*. Nimelt on Tallinna aedlinnadel aedlinna määratlusele vastav kruntide jaotus ja krundikasutus.

Aedlinnadele on iseloomulik ühetaoline krundijaotus. Enamasti on aedlinnakrundil eesaed, majandustsoon, viljapuud, marjapõõsad, aedvilja- ja lillepeenrad, üksikud ilupuud ja -põõsad ning muruplats. Paljudel kruntidel on tööriistakuur ning tihti ka saun.

#### **Haljastustingimused aedlinnas**

§ Krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 30%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaaipealne ja muu haljastus, mis ei ole rajatud maapinnale.

§ Vaip-, aatrium- ja ridaelamute puhul määratakse krundi haljastuse osakaal kindlaks detailplaneeringu koostamise käigus, kusjuures haljastusega alade osakaal kogu detailplaneeringuga hõlmataval alal peab olema vähemalt 30%.

§ Tuleb hoida ja väärtustada aedlinnade identiteeti, mida väljendavad eelkõige just hoonestusviis ja krundijaotus.

§ Vaja on säilitada aedlinnade terviklikkus.

§ Oluline on maksimaalselt säilitada ajalooline krundikasutus: valdavalt peavad aias kasvama viljapuud. Ilupuude puhul tuleks piirduda väheste dekoratiivsete aktsentliikidega. Aedlinnale on iseloomulik, et krundil asub ka eesaed.

§ Säilitada tuleb olemasolevad viljapuuaiad kui iseloomulik aiakujunduselement.

§ Aedviljade asemel võib krundil suuremal alal olla muru või kasvada püsi- ja suvelilled.

§ Vältida tuleb aiaosade ulatuslikku sillutamist (betoon) kividega, kuna see rikub aedlinnamiljööd.

#### **4.4.4. Haljastus segahoonestusalal**

Segahoonestusalad on piirkonnad, kuhu pikema aja jooksul on ehitatud või ehitatakse eri liiki hooneid. Hoonetevaheline ruum on enamasti väike ja juhusliku haljastusega, valdavalt kasvavad siin ilupuud.

Seoses elulaadi kiire muutumisega võib segahoonestusalade hoonetevahelises ruumis olla probleeme eri ea- ja huvirühmadele vajalike teenindavate funktsioonide täitmisega, mõni funktsioon (laste mänguväljakud, parklad vms) võib sootuks puududa.

#### **Haljastustingimused segahoonestusalal**

§ Krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 20%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaaipealne ja muu haljastus, mis ei ole rajatud maapinnale.

§ Üksikutel juhtudel võib kaaluda haljastuse osakaalu vähendamist.

§ Puudele tuleb luua ja säilitada piisavad kasvutingimused.

§ Hoonete vahele tuleb rajada puhvertsoonid.

§ Alad ei tohi olla suletud (piirde või aiaga piiratud), kergliiklusteedele ja kohaliku tähtsusega haljastänavatele või ühendustele tuleb võimaldada läbipääs.

§ Suured kõvakattega pinnad, mis ei lase vett läbi, tuleb asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumeveel maasse imbuda.

#### **4.4.5. Haljastus keskuse alal**

§ Haljastuse osakaal ja tingimused kinnistul määratakse detailplaneeringu koostamise käigus või projekteerimistingimuste väljastamisel.

§ Kui kinnistul on elamufunktsioon, tuleb krundil tagada vähemalt 30% line haljastuse osakaal. Kui kruntide olemasolev haljastuse osakaal on palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda 30%st väiksemaks, kuid haljastatud pinna osakaal ei või väheneda.

#### **4.4.6. Haljastus tootmis- ja ettevõtlusalal**

Ettevõtlus- ja tootmisalad on äri- ja büroohoonetega ning väiketootmis- ja laonduspiirkonnad. Olemasolevas hoonetevahelises ruumis kohtab siin korrastamata rohelisi võrgustikke ning isetekkelisi haljasalaid.

##### **Haljastustingimused tootmis- ja ettevõtlusalal**

§ Krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 15%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaaipealne ega muu haljastus, mis ei ole rajatud maapinnale.

§ Puudele tuleb luua ja säilitada piisavad kasvutingimused.

§ Tööstushoonete laoplatside ja ärihoonete vahele tuleb rajada puhvertsoonid.

§ Suured kõvakattega pinnad, mis ei lase vett läbi, asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumeveel maasse imbuda. Katustelt tulev sademevesi immutada võimaluse korral kinnistutel.

#### **4.4.7. Eriotstarbelised rohealad**

Väga olulised ja Tallinnale ainuomased on ulatuslikud eriotstarbelised rohealad. Haabersti linnaosas on kaks eriotstarbelist roheala (Tallinna loomaaed ja Eesti vabaõhumuuseum) ning üks perspektiivne eriotstarbeline roheala (alaline Mustjõe lõbustuspark).

**Veskimets ehk Tallinna loomaaed (roheala nr 45).** Tallinna loomaaed on asutatud 1939. aastal Kadriorus Mäekalda tänaval ning tegutseb praeguses asukohas Veskimetsas 87 ha suurusel maa-alal alates 1983. aastast, mil see kohandati loomade ajutiseks pidamiseks. Tallinna loomaaed peab loomakollektsiooni inimeste kultuuri- ja haridustaseme tõstmise, loomade teadusliku uurimise ja nende hääbuvate looduslike asurkondade taastamise huvides, et kompenseerida inimkonna negatiivset toimet loodusele. Loomaaed on õppe- ja teadustöö baas nii üldharidus- kui ka kõrgkoolidele ja pakub võimalust puhata loodust läheduses keskkonnas. Lisaks nimetatud funktsioonidele kujutab loomaaia territoorium endast väärtuslikku ja mitmekesist looduslikku, poollooduslikku ja inimese kujundatud keskkonda. Loomaaia territooriumil asub rikkaliku ökosüsteemi ja huvitava reljeefiga Veskimets, kus paiknevad kaitsealused eluta looduse objektid - Veskimetsa suured rändrahnud ja kivikülv.

Tallinna loomaaia territooriumi ümber tuleb säilitada 25-50 m laiune vöönd loodust lähedase üleminekutsoonina. Piirkondades, kus ei ole võimalik tagada 50 m laiust vööndit, tuleb praeguse loomaaia piirdeaia asemele rajada 4 m kõrgune betoonmüür (ei puuduta loomaaia peavärvate piirkonda), mille äärde 25 m laiusele alale istutada vähemalt kaks rida igihaljaid puid ning ülejäänud alal võivad kasvada lehtpuud ja põõsad.

**Rocca al Mare mets ehk Eesti vabaõhumuuseum (roheala nr 46)** eksponeerib külamaastikku. 1957. aastal rajatud 12 taluga muuseumikülas on näha Eesti 17.-20. sajandi maa-arhitektuur ja eluolu: elumajad, kirik, kõrts, koolimaja, veskid, pritsikuur ja mereäärsed võrgukuurid. Lisaks teadus- ja haridustööle ning säästva elulaadi tutvustamisele paikneb vabaõhumuuseum looduslikult ja maastikuliselt väärtuslikus ja mitmekülgses piirkonnas - vabaõhumuuseumi territoorium on rohevõrgustiku oluline tuumala. Maa-alal kasvab erinevaid taimekooslusi, seal on mitme looma- ja linnuliigi elupaiku ning kaitsealuseid objekte (rändrahnud ja kivikülv).

Eesti vabaõhumuuseum tuleks Tallinna rohealade struktuuris esile tõsta ning arendada piirkonnas paiknevaid kultuuriasutusi ühtse ja külatajaid ligiõmbava kompleksina, mis on Mustjõe asumiga pargialadel paiknevate liikumisradade abil otstarbekas siduda Stroomi parkmetsaga.

**Mustjõe lõbustuspark.** Üldplaneeringus on Pelguranna tn, Paldiski mnt, Mustjõe ja Kopli lahe vahelise ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud eriotstarbeline roheala, korterelamute ala ja segahoonestusalala. Samas on jäetud võimalus alalise lõbustuspargi kavandamiseks, see tähendab, et lõbustuspargi funktsioon võib laieneda rohealale ning korterelamute ja segahoonestusalale.

Kuna lõbustuspark vajab tegutsemiseks maad ligikaudu 10-15 hektarit, siis ei pruugi Tallinna linna omandis olevast ning mitmete keskkonnaalaste piirangute võõndisse jäävast maa-alast piisata. Seega täpsustatakse maavajadust ning era- ja riigimaade kaasamise vajadust detailplaneeringus ning sellega seoses koostatavas keskkonnamõju strateegilises hindamises.

Ala kohta on koostatud Mustjõe struktuurplaan, mille näol on tegemist põhimõttelise lahendusettepanekuga, kus on määratud piirkonna hoonestamise üldised põhimõtted, ehitusõiguse ulatus ja lõbustuspargi piirid ning tzoneeringuline jaotus. Kinnistute ruumilist lahendust täpsustatakse detailplaneeringute koostamise käigus.

## **5. Teed ja transport**

Haabersti linnaosa teedevõrgustiku täiustamise ettepanekud arvestavad Harju maakonnaplaneeringut, Tallinna üldplaneeringut, teemaplaneeringut „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“ (menetlus peatatud) ja kehtestatud detailplaneeringuid.

Haabersti linnaosa ruumilise arengu strateegia kohaselt on eesmärk parandada Haabersti linnaosa ühendust ümbritsevate piirkondadega, arendades välja olulisemad sõiduteed ja teede sõlmpunktid, ning luua arengualadele loogiline liiklusskeem, hõlmates kindlasti ka kergliiklusteid. Eesmärgi elluviimine tagab linnaosa elanikele, külalistele ja ettevõtete töötajatele lihtsa ja loogilise liikluskorraldusskeemi.

Teedevõrgustiku paremaks korraldamiseks kujundatakse tänavavõrgu, kergliiklusteede, parkimise ja ühissõidukiliikluse planeerimise üldpõhimõtted, luuakse liiklejatele soodsad ühendused elu- ja töökohtade, spordi- ja puhkealade ning piirkonna tõmbekeskuste vahel. Teede infrastruktuuri soovitakse parandada nii Haabersti linnaosa sees kui ka Haabersti linnaosaga piirnevate alade vahel.

### **5.1. Teedevõrgustik**

Üldplaneeringuga on olemasolevat teedevõrgustikku täiustatud, lisatud on detailplaneeringutes kavandatud uued tänavad.

Alljärgnevalt on loetletud tähtsamad ja suuremad kavandatavad põhi- ja jaotustänavad Haaberstis või sellega vahetult piirneval alal.

### § *Haabersti eritasandilise ristmiku ehitus*

Haabersti eritasandilise ristmiku rajamine parandab Paldiski maantee - Rannamõisa tee - Ehitajate tee ristmiku läbilaskevõimet tiptundidel ning kiirendab liiklust kesklinna ja tagamaa vahel.

### § *Rannamõisa tee rekonstrueerimine*

Rannamõisa tee rekonstrueerimine parandab Tallinna linna ühendust Harku valla ja Kakumäe poolsaarega ning on vajalik läänes paikneva tagamaa arenguks.

### § *Tähetorni tänava rekonstrueerimine*

Liikumiskoridor on vaja rekonstrueerida selleks, et teenindada Mäeküla asumi suur- ja väikeettevõtteid ning asumi idapiirile arenevat elamupiirkonda.

### § *Pikaliiva tee*

Arvestades Pikaliiva ala arengut tulevikus, on Pikaliiva tee kui liikumiskoridor vajalik, sest sel viisil on Pikaliiva arengualale võimalik kujundada hierarhiline tänavavõrk nii, et Pikaliiva tee ise on selle põhitänav.

### § *Paldiski maantee ja Rannamõisa tee ühendus piki Harku järve läänekallast*

Liikumiskoridor on vajalik, et ühendada Kakumäe poolsaar Astanguga ning vältida seda teed pidi kulgevate autode liikumist Haabersti eritasandilise ristmiku kaudu. Selline liikumiskoridor võimaldab vähendada Rannamõisa tee ja Paldiski maantee linnapoolse osa liikluskoormust ning lühendada teepikkust Kakumäe poolsaare ja Astangu vahel.

### § *A. H. Tammsaare tee ja Paldiski maantee ühendus*

A. H. Tammsaare tee pikendus Paldiski maanteeni on kavandatud kiirteeks, mis rajatakse estakaadile. Nimetatud tee kuulub üle linna väljaarendatava Lõunaväila koosseisu koos kolme Haabersti linnaossa jääva eritasandilise ristmikuga (Kadaka tee - A. H. Tammsaare tee - Ehitajate tee, Astangu tänav - Järveotsa tee, Astangu tänav - Paldiski maantee). Kadaka tee - A. H. Tammsaare tee - Ehitajate tee eritasandilisel ristmikul hargneb väil kaheks, mille üks haru suundub Ehitajate teed pidi Haabersti suunas ja teine haru Astangu asumi suunas.

*§ Astangu tänava ja Tähetorni tänava ühendus osaliselt piki endist raudteetrassi*

Tänavavõrgu arendamise põhisuund on juhtida transiitliiklus suurematest elamupiirkondadest kõrvale. Selleks rajatakse möödasiidutee, mis osaliselt kulgeb mööda endist raudteetrassi.

Alljärgnevalt on loetletud väiksemad liikumiskoridorid Haabersti linnaosa territooriumil paiknevate arengupiirkondade kaupa:

- § Pikaliiva elamupiirkonna tänavavõrk;
- § Mäeküla ja Astangu asumi tänavavõrk;
- § Kõrgepinge tänava pikendus Ehitajate teeni;
- § Kakumäe sadama ümbruse tänavavõrk;
- § Nooda tee ehitus ja rekonstrueerimine;
- § Veerise tänava läbimurre Vabaõhumuuseumi teele;
- § Vabaõhumuuseumi tee rekonstrueerimine.

Liiklusega kaasnevad negatiivsed mõjud on õhusaaste ja müra. Haabersti linnaosas on põhilised õhusaaste ja müra tekitajad magistraalteed (need on tulevikus laiemad ja tihedama liiklusega) ning eritasandilised ristmikud. Müra ja õhusaaste negatiivset mõju saab vähendada järgmiselt:

- § kavandada magistraaltee ja elamute, sotsiaal- ja haridusasutuste vahele mürapuhvriks näiteks ärihooned ja garaaid;
- § ehitada mürabarjäärid. Need võivad olla vertikaalsed või konsoolsed (osaliselt magistraalteed katvad) ning ka läbipaistvad. Hästi paigaldatud ja tõhus barjäär vähendab müra kuni 20 dB(A);
- § teede rajamisel kasutada müra summutavaid, elastseid (poorseid) teekatteid, mis vähendavad kiiresti liikuva sõiduki rehvi ja teekatte kokkupuutel tekkivat müra;
- § elamute ja teiste müratundlike hoonete projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata tiheda liiklusega sõidutee või raudtee poolsele küljele;

§ kasutada arhitekturseid võtteid, näiteks on müra summutamiseks võimalik hoonetele kavandada rõdud;

§ kasutada kolmekordse klaasiga aknaid;

§ võimalusel projekteerida igale hoonele vaikne fassaad ja välisterrituum (maa-ala, mis on mõeldud puhkuseks);

§ rajada kõrghaljastusega puhveralad.

Tänavavõrk tuleb kavandada nii, et oleks tagatud läbiveo ja kohaliku liikluse võimalikult suur eraldamine. Pikaliiva, Astangu ja Mäeküla asumis ning teistes arengupiirkondades kavandada juurdepääsud kruntidele kõrvaltänavatelt ja mitte jaotustänavatelt.

Moodustatavatele kruntidele tuleb tagada juurdesõiduvõimalus avalikult kasutatavalt tänavalt. Kui planeeritav juurdepääsutee hakkab teenindama kolme või rohkemat kinnistut, tuleb see määrata avalikult kasutatavaks.

Selleks, et tagada kiire ja sujuv liiklus magistraalteedel (põhi- ja jaotustänav), tuleb olulisemate kõnni- ja kergliiklusteede ristumine magistraalteedega kavandada nõrgemate liiklejate jaoks turvaliselt, st ülevalt- või altpoolt magistraalteed.

Kui üldplaneeringut ellu viiakse, siis tuleb arvestada, et liiklusvõrgustiku väljaarendamine peab olema kooskõlas eri asumites arendatavate ehitusprojektidega. On mõeldamatu, et ehitatakse terviklikult valmis Pikaliiva asum, kuid ei ehitata Haabersti eritasandilist ristmikku ega rekonstrueerita Rannamõisa teed.

Üldplaneeringu kaardil 7 on esitatud perspektiivsed ja rekonstrueeritavad põhi-, jaotus- ja kõrvaltänavad ning tulevikus rajatavad eritasandilised ristmikud Haabersti linnaosas ja selle lähiümbruses.

## **5.2. Kergliiklusteed**

Kuigi Tallinnas on jalgratta kasutamine muutunud üsna populaarseks, võib märgata, et turumajandusele iseloomulik autostumine jätkub. Siiski on täheldatud, et jalgratta kasutajatele mugavate tingimuste – kergliiklusteede – loomine aitab kaasa sellele, et jalgrattaid kasutatakse märkimisväärselt enam.

Tallinna liikluse arengusuundades aastateks 2005-2014 oli eesmärgiks seatud tagada linnaruumis kõigi liiklemisviiside (mootorsõiduki-, ühissõiduki- ja kergliiklus) tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng. Selle

kava järgi oli eesmärk suurendada linnaliikluses kergliikluse osakaalu, arendada linnas kergliiklusteede võrku, sealhulgas projekteerida ja ehitada jalgrattateid ning muuta jalgsikäimine ja jalgrattasõit atraktiivseks ja tõsiseltvõetavaks liikumisviisiks.

Kergliiklusteede võrgustiku valmishitamise vajalikkust kogu linna ulatuses on rõhutatud ka Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 otsusega nr 107 vastu võetud „Tallinna keskkonnastrateegias aastani 2030“.

Esmajärjekorras ette nähtud valmis ehitada järgmised jalgrattateed:

§ Rannamõisa teele, mille kaudu ühendatakse Tallinna linn Harku vallaga;

§ Tuuleveski ja Tuuliku teele, mille kaudu saab liikuda otse Paldiski maanteelt Kadaka teele;

§ Harku järve kirdekaldale;

§ Kakumäe poolsaare põhjakaldale;

§ Vana-Rannamõisa teele (Kakumäe tee - Rannamõisa tee lõigul).

Haabersti linnaosa üldplaneeringuga on täiendatud Tallinna jalgrattaliikluse arenguskeemi ning Haabersti linnaosa kaudu kulgevat kergliiklusteede võrgustikku, mis tõhusalt ühendab linnaosa sees paiknevaid kohti ning ümbritsevaid piirkondi. Uute kergliiklusteede kavandamisel on arvestatud juba olemasolevaid kergliiklusteid, on jätkatud ja täiendatud nende kulgemissuundi ja arvestatud juba kehtestatud üldplaneeringutes kindlaks määratud kergliiklusteede paiknemisega.

Üldplaneeringu koostamise käigus on leitud võimalus rajada kergliiklusteede eritasandilised ristmikud üldliiklusele avatud teedega.

Kergliiklusteede ristumised sõiduteega kavandada võimaluse korral tunneli, viadukti või reguleeritud ristmikuna.

Haabersti linnaosa üldplaneeringus on kergliiklusteede kavandamisel lähtutud eesmärgist rajada võrgustik, mis katab kogu piirkonda, ei ole kavandatud keerulisena ja arvestab eri liikumissuhte. Võrgustik ühendab vaba aja veetmise kohti, rannaalasid, teenindus-, äri- ning elamupiirkondi. Tulevikus rajatav Haabersti linnaosa kergliiklusteede võrgustik koos kergliiklus- ja sõiduteede eritasandiliste ristmikuga on näidatud kaardil 8.

Rannapromenaadi projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda OÜ ARS PROJEKT 2007. aastal koostatud tööst „Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanekud“.

### **5.2.1. Jalgrataste parkimine**

Kuna jalgratturite hulk on kasvanud ning Haabersti linnaosa üldplaneeringus on tulevikus ette näha uute kergliiklusteede lisandumist, siis sellega samal ajal on oluline kindlaks määrata ka jalgrataste parkimise korralduse põhimõtted ja asukohad. Jalgrattaparklate asukohtade valikul tuleb arvestada sellega, et jalgrattur pääseks parklale raskusteta ligi.

Üldplaneeringus kindlaks määratud kergliiklusteede struktuuri järgi on oluline, et jalgrattaparklaid rajataks nii olemasolevatesse kui ka perspektiivsetesse tõmbekeskustesse, kus ristuvad ja kuhu suunduvad kergliiklusteed. Turvalised jalgrattahoidlad tuleb rajada ühiskondlike hoonete, ettevõtete ja kaubanduskeskuste juurde ning spordi- ja huviringide toimumiskohtadesse. Lisaks peab jalgrattaid olema võimalik turvaliselt parkida kõikides olemasolevates ja rajatavates parkimismajades. Selleks tuleb planeerida ja rajada jalgratta või rolleri ööpäevaseks hoidmiseks mõeldud alad.

Korterelamutes tuleks kavandada hoonesse jalgrataste hoiuruum või õuealale rattamaja.

Jalgrattaparklad tuleb kavandada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

### **5.3. Parkimine**

Parkimise kavandamisel tuleb lähtuda parkimist reguleerivatest kehtivatest õigusaktidest.

Parkimisprobleemile lahenduse leidmisel toetab üldplaneering Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavas aastateks 2006-2014“ esitatud ettepanekut, mis tagab võimaluse munitsipaliseerida elamutevaheline reformimata riigimaa. Siis oleks hoonete otsaseinte vahele jääv nurk võimalik tihendada parkimismaja või karussellparklaga ning samal ajal säilitada ja korrastada õuealadel võimalikult suur osa haljastusest. Parkimismajaga tihendatav hoonetevaheline nurk peab olema tummseintega, st otsafassaadidel ei tohi olla aknaid ega rõdusid.

**Joonis 2.** Väike-Õismäe piirkonna jaotus alampiirkondadeks

*Allikas: Osaiühing Stratum 2007*

Kui eri normatiivide ja prognooside abil analüüsiti võimalike parkimiskohtade vajadust, siis järeldati, et:

§ planeerimisel tuleb lähtuda parkimist reguleerivatest kehtivatest õigusaktidest;

§ piirkondades 1 ja 2 (joonis 2) tuleb parkimiskohtade puudujääk lahendada arendustegevuse mahus;

§ piirkondades 4, 5 ja 6 (joonis 2) on üks võimalus rekonstrueerida mitmekorruselisteks parkimismajadeks olemasolevad parkimisalad ja kahekorruselised parklad, millel on maa-alune korrus ja maapealne lahtine parkla;

§ parkimiskohtade arvu saab piirkondades 3, 7 ja 8 (joonis 2) suurendada, kui korrastada elamute vaheline ala ja sealne parkimine. Kvartalites, kus seda on tehtud, ei ole ka parkimisprobleemi;

§ piirkonnas 6 (joonis 2) on parkimiskohtade puudujäägi lahendamise üks võimalus rajada olemasoleva nn Kullerkupu turu asemele korrusparkla, mis võiks täita ka muid funktsioone peale parkimise;

§ piirkonnas 7 (joonis 2) saab parkimiskohtade arvu suurendada, kui rajada aadressidel Õismäe tee 107 ja 107a ning Õismäe tee 109 asuvatel kinnistutel paikneva kaubanduskeskuse ette või taha parkimismaja;

§ piirkonnas 8 (joonis 2) saaks Järveotsa tee äärse tasulise parkla asemele rajada korrusparkla;

§ piirkonnas 9 (joonis 2) on otstarbekas parkimiskohtade puudujääk lahendada Järveotsa teel asuvate garaaside asemele suuremate parklate rajamisega. Ent kuna seal on moodustatud garaaiühistud, siis on see lahendus vähetõenäoline. Sellisel juhul tuleb lisaparklad rajada teisele poole Järveotsa teed olemasolevate kõrgepingeliinide alla. Ehitajate tee poolses osas Nurmenuku kaupluse ja Haabersti Linnaosa Valitsuse juures saab parkimisprobleeme lahendada arendustegevuse käigus;

§ kvartalites on võimalik parkimisprobleeme lahendada, kui rajada sinna kergkonstruktsiooniga tõstukparkimismajad (aadressid, kus on võimalik tihendamisprintsipi rakendada, on loetletud eespool);

§ tänavatel ja kvartalisestel teedel, kus parkivad autod ei takista autoliiklust kuigivõrd oluliselt, tuleks lubada parkida, kuid parkimiskohad on soovitatav varem märgistada;

§ otstarbekas on parkimismajad rajada aadressidele Õismäe tee 10a, 68a ja 112a ning Järveotsa tee 45a (vt kaarti 7);

§ parkimismajade rajamine tuleb võtta linna juhtimise alla, et oleks tagatud optimaalne parkimiskohtade arv ja jaotus Väike-Õismäe, Järveotsa ja Astangu asumis.

Haabersti linnaosa külastab palju inimesi puhke-eesmärgil. Külastatakse randu, Eesti vabaõhumuuseumi ja Tallinna loomaaeda ning kasutatakse aktiivseks puhkuseks ehitatud kergliiklusteid. Enamik inimesi ei tule sinna ühissõidukiga, vaid kasutab isiklikku sõiduautot. Seega on nende paremaks teenindamiseks ja parkimisprobleemide vältimiseks otstarbekas parklad rajada järgmistesse piirkondadesse (vt kaarti 7):

§ Ehitajate tee 124 (Tallinna loomaaia läänvärava juurde);

§ Vabaõhumuuseumi tee 8 kõrval olevale reformimata riigimaale;

§ Vabaõhumuuseumi tee 12 kõrval olevale reformimata riigimaale (Eesti vabaõhumuuseumi uue sissepääsu juurde);

§ Kakumäe tee 250, Kakumäe rannapargi alale Räime tn 52 katastriüksusele 78406:611:0017, Stroomi rannas Riigimaa 104 katastriüksusele 78406:601:0023 ja Harku järve ranna äärsele alale.

Tallinna linna eesmärk on vähendada tänaval parkivate sõidukite arvu ning ehitada elamupiirkondadesse parkimismaju. See tagab elanikele parkimisvõimalused kodu lähedal, vähendab parkimist siseöuedes ja majaümbruse haljasaladel.

Et suurendada linna juhtrolli uute parkimismajade rajamisel ning täita linna transpordi põhimõtete strateegilisi eesmäärke, peaks linn ka tulevikus tegema parkimishoonete rajamisel ja siseöuede parkimisalade laiendamisel koostööd erainvestoritega.

Kahe- ja enamakorruseliste maa-aluste parklate rajamisel tuleb arvestada põhjavee intensiivse juurdevoolu võimalusega ehitustööde ajal.

## 5.4. Ühistransport

Tallinn on muutunud autostunud linnaks. Tuginedes autostumise taseme ja maakasutuse muutuse prognoosile, võib oletada, et järgnevate aastakümnete jooksul lisandub autosid liiklusesse veelgi. Ka täiusliku ja tiheda teedevõrgu korral on võimatu, et liiklus oleks sujuv - järelikult on ainus võimalus luua tõhus ühistranspordivõrk, mis suudaks tagada optimaalse sõitude jaotuse era- ja ühistranspordi vahel.

Viimaste aastakümnete jooksul on ühissõidukite kasutamise osakaal kogu sõidukiliikluses vähenenud. 2012. aastal oli ühistranspordi kasutamise osakaal 55%. 2014. aastaks oli osakaal mõnevõrra suurenenud, 62%ni, ja võib eeldada, et edaspidi ühissõidukite kasutamine kasvab. Autostumisega kaasnevad müra- ja saaste probleemid ning väheneb liiklejate turvalisus ja liiklusohutus. Liiklusummikus on ühissõiduki liikumiskiirus võrdne kogu ummikus kujunenud kiirusega, see tähendab, et ühissõiduk on liiga aeglane.

Seega tuleb tagada, et Tallinna liikluses eelistataks ühissõidukeid (ühissõidukitele eraldi rajad, valgusfoorid, mida saaks lülitada ühissõidukijuht; vajaduse korral eraldi sõidurajad jalgratastele koos ühissõidukiga jne). Kui ühisveonduse taset märkimisväärselt parandataks, siis võib liiklussagedus eeldatuga võrreldes väheneda 10-15% võrra.

Ühisveondus Tallinna kesklinna ja Väike-Õismäe vahel funktsioneerib hästi. Väike-Õismäed ühendab kesklinnaga mitu bussiliini. Ummikute tõttu on ühissõidukiliiklus häiritud vaid tiptundidel.

Astangu ja Mäeküla asumis puudub ühissõidukiliiklus täielikult ning Kakumäe poolsaare ja kesklinna vahelist ühendust ei saa pidada kuigi heaks. Seetõttu kasutavad lisaks Tallinna tagamaadelt linna sõitvatele inimestele oma sõiduvahendit ka Õismäe, Tiskre, Kakumäe, Vismeistri ja Pikaliiva asumist linnakeskusesse sõita soovijad. Seepärast tuleb pöörata suuremat tähelepanu ühistranspordi arendamisele ka neis piirkondades.

Kuna tulevikus kujuneb Kakumäe sadama piirkonda uus multifunktsionaalne piirkond, siis vajab ka see senisest paremat transpordiühendust kesklinnaga. See, et linn toetaks ühisveonduse arendamist, pole tähtis mitte ainult sotsiaalpoliitilisest seisukohast, vaid on möödapääsmatu, et hoida linn suurenevast autokasutusest hoolimata läbitavana.

Rahulolu-uuringutest ja küsitlustest on selgunud, et Väike-Õismäe, Mustamäe ja Nõmme elanikud sooviksid juurde bussiliine Väike-Õismäe ning Mustamäe ja Nõmme vahel. Tulevikus on kavandatud ühendada Väike-Õismäe Mustamäega bussiliiniga, mis liigub Ehitajate tee, A. H. Tammsaare tee ja Mustamäe tee kaudu.

Ühistranspordiga tuleb hõlmata praegu kiiresti arenevad Pikaliiva, Astangu ja Mäeküla asum ning tihendada ühissõidukiliiklust Tiskre, Kakumäe ja Vismeistri asumis.

Kaardil 9 on näidatud olemasolevad ja kavandatavad ühissõidukiteed ning ühissõidukipeatused koos teenindusraadiustega (600 m). Tulevaste ühissõidukipeatuste täpsed asukohad määratakse kindlaks hilisema projekteerimise käigus.

Oluline on soodustada „Pargi ja reisi“ parklate rajamist ja propageerida nende kasutamist kohtades, kus linna suubuvad suured teed ristuvad linnakeskuse piiriga. Linnakeskusesse suunduv inimene saab jätta auto „Pargi ja reisi“ parklasse ja liikuda kesklinna ühissõidukiga, vähendades selliselt linnakeskuse liikluskoormust. Haabersti linnaosas on kaalutud „Pargi ja reisi“ parkla rajamist Rannamõisa tee 4c ja Paldiski mnt 221 maaüksustele ning Harku valla territooriumil Apametsa piirkonda.

Linna ühissõidukiliikluse arendamisel on väga tähtis eelisarendada keskkonnasäästlikku elektritransporti. Kaugemas tulevikus on kavandatud rajada Väike-Õismäele ja Astangule ka trammiliin, kuid täpne trass valitakse hilisemate projektide käigus.

Tulevikus loodetakse Aegna ja Naissaare laevaihenduse kõrval avada ka lähilaevaliinid Pirita, Kesklinna ja Kakumäe sadama vahel.

## **5.5. Ohtlikud ja rasked veosed**

Tallinna üldplaneeringus on kindlaks määratud ohtlike ja raskete veoste marsruudid, mis on Tallinna üldplaneeringust siinsesse üldplaneeringusse üle kantud.

Tallinna üldplaneeringu järgi on raskete veoste vedu Haabersti linnaosa kaudu ette nähtud mööda Paldiski maanteed, Ehitajate teed ja Rannamõisa teed.

Tulevikus hakkavad rasked veosed liikuma piki uusi rajatavaid teetrasse (A. H. Tammsaare tee ja Paldiski maantee ühendus). Ka tulevikus liiguvad rasked veosed Paldiski maanteel ja Rannamõisa teel.

Tallinna üldplaneeringu kohaselt võib ohtlike veoseid läbi Haabersti linnaosa vedada ainult mööda Paldiski maanteed. Ohtlikeks veosteks tuleb pidada ka Haabersti linnaosas asuvate kütusetanklate ning vedelküttega elamute varustamist. Nende vedude puhul tuleb kinni pidada ohtlike veoste autoveo eeskirjas sätestatud nõuetest. Veotee võib läbida asuala, puhketsooni ja looduskaitseala või kulgeda kultuuri-, õppe- ja raviasutuste ning koolieelsete lasteasutuste, suurte tööstusettevõtete ning kultuurimälestiste läheduses ainult siis, kui vedu ei ole teisiti võimalik. Ohtlike veoste veol võib peatuda ainult veose laadimise ajaks selleks ettenähtud kohtades. Samuti tuleb kinni pidada Tallinna Linnavalitsuse 21. detsembri 2005 määrusest nr 125

„Tallinna linnas ohtlike veostega sõidukite liikluse piiramine“, millega on Tallinna linnas keelatud ohtlikke veoseid (bensiin, diislikütus, propaan, dimetüüleeter, ammooniumnitraat jne) transportivate sõidukite liikumine tööpäeviti kella 7-9 ja 17-19.

Ohtlike ja raskete veoste tulevased liikumisteed, mis järgivad Tallinna üldplaneeringut, on esitatud üldplaneeringu kaardil 10.

Kütusetanklaid on Haabersti linnaosas kaheksa ning need asuvad järgmistel aadressidel: Paldiski maantee 98, Õismäe tee 155a, Õismäe tee 10a, Paldiski maantee 106, Vana-Rannamõisa tee 1, Ehitajate tee 114c, Paldiski maantee 102d, Paldiski mnt 108b ja Paldiski maantee 229c.

Eelnimetatud kaheksast tanklast on ohtlik ettevõtte ainult Neste Eesti Aktsiaseltsile kuuluv tankla (Paldiski mnt 98), kuna selles tanklas käideldavate vedelate naftasaaduste määr ületab 100 tonni.

## 6. Tõmbekeskused

Tõmbekeskused on tehtud kindlaks kahes etapis. Esiteks määrati kindlaks olemasolevad hästi toimivad kohaliku või ülelinnalise tähtsusega tõmbekeskused ning teiseks need keskused, mis on uued või vajavad arendamist. Haabersti linnaosa keskuste paiknemine on näidatud üldplaneeringu kaardil 6.

Tõmbekeskused moodustavad enda ümber aktiivse piirkonna ning on Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi defineeritud järgmiselt: tõmbekeskus on segahoonestusala ning üldplaneeringus ka linnaosa keskust tähistav ala, kus on tihedalt põimunud korruselamud, kaubandus- ja teenindusasutused, äri- ja büroohooned, kultuuri- ja spordiasutused ja muu linnalikku elukeskkonda teenindav tegevus. Tõmbekeskuse olemasolu või kujunemise juures on esmatähtis hea ligipääs sellele nii jalgsi kui ka sõidukitega. Tõmbekeskuseks liigitamise alus on täidetud, kui see sisaldab kõiki või osa loetletud omadustest, kusjuures tõmbekeskuse ulatus ja suurus võivad erineda.

Olemasolevad tõmbekeskused, mis asuvad Haabersti linnaosa territooriumil või piirnevad selle alaga, on eespool nimetatud definitsiooni ja üldplaneeringu kohaselt alljärgnevad.

### § *Rocca al Mare keskus*

Tõmbekeskuse moodustavad kontserdi- ja spordikeskus Saku Suurhall, Rocca al Mare tennisekeskus, koda jäähall ja My Fitnessi spordiklubi. Samuti tegutseb piirkonnas kauplusi, toitlustus- ja teenindusasutusi.

Loetletud teenuseid tarbivad eri vanuses erinevad sotsiaalsed rühmad.

#### *§ Tallinna loomaaed ja ratsaspordikeskus*

Ühelt poolt moodustab tõmbekeskuse Tallinna loomaaed kui riikliku tähtsusega kultuuriobjekt ning teiselt poolt Tallinna Ratsaspordibaas. Ratsaspordibaas hõlmab õppe- ja treeningkeskust, ratsaspordikooli, veterinaarravilast ning majutus- ja toitlustusettevõtet. Loomaaia peahoone on valmis ehitatud läänearavas ning sinna on rajatud õppe- ja konverentsikeskus, toitlustusasutus ning muuseumi- ja teadusruumid.

#### *§ Eesti vabaõhumuuseum*

Tõmbekeskus on üleriigilise tähtsusega ning sealses muuseumikülas on näha Eesti 17.–20. sajandi maa-arhitektuur ja eluolu. Eesti vabaõhumuuseumi territooriumile on kavandatud rajada muuseumitöötajatele uued tööruumid, arhiiviruumid, ennistuskoha Kanut tööruumid, konverentsi- ja näitusesaal ning huviringide ruumid.

Kolm eelnimetatud keskust moodustavad omavahel ühendatud nn meelelahutus- ja kultuuritelje. Praegu on nende vahel liikumine keeruline, seega on otstarbekas rajada neid ühendav promenaad.

Järgmised tõmbekeskused on piirkondliku tähtsusega ning nende mõjualaks on vaid lähiümbrus:

#### *§ Rannamõisa tee ja Printsu tee ristmiku piirkond*

#### *§ Meelespea kaupluse piirkond*

#### *§ Kullerkupu kaupluse piirkond*

Uued või väljaarendamist vajavad tõmbekeskused on alljärgnevad.

#### *§ Merimetsa piirkond Paldiski maantee ääres*

Piirkonnas paikneb mitu kauplust, äriruumid, haridusasutused ning mitu tervishoiuteenust osutavat asutust.

#### *§ Haabersti Linnaosa Valitsuse lähipiirkond*

Keskuses paikneb mitu kauplust, apteegid, Haabersti Vaba Aja Keskus ja Haabersti Linnaosa Valitsus. Keskus on kavandatud nüüdisajastada ning lisada sellele uusi funktsioone.

### *§ Õismäe tee ja Paldiski maantee vaheline ala (kinnistu aadressil Paldiski maantee 221 ja selle lähiumbrus)*

Keskuses paikneb mitu kauplust, apteegid, raamatukogu. Tulevikus on planeeritud piirkonda rohkem meelelahutusettevõtteid ning rajada „Pargi ja reisi“ parkla.

### *§ Kakumäe jahisadama ja lähiumbruse arenguala*

Rekonstrueeritav sadam hakkab täitma kolme peamist ülesannet. Esiteks on Kakumäe jahisadam külalisjahisadam ligikaudu 200le alusele: olemas on selle juurde kuuluv infrastruktuur (hotell, spaa, vaba aja veetmise kohad, sportimisvõimalused) ja aluste esmavajaduste rahuldamiseks vajalik (mere- ja esmatarbekaubad). Jahisadama teine ülesanne on teenindada kalalaevu, sest jahisadama juurde ehitatakse sellega külgnev kalakai, mis teenindab eelkõige kalalaevu. Kolmandaks täidab sadamahoone väiksema piirkonnakeskuse ülesannet. Piirkonda on planeeritud üksikud korterelamud ja lasteaiahoone ning kavandatud on ehitada ja rekonstrueerida Nooda tee.

## **7. Sotsiaalne infrastruktuur**

### **7.1. Tervishoiuasutused, sotsiaalhoolekanne ja päästekomando**

Aktsiaseltsi Lääne-Tallinna Keskhaigla eesmärk on koondada oma tegevus kinnistule, mis on Paldiski maantee ääres Haabersti linnaosa piiri vahetus läheduses. Aktsiaseltsile vajaliku territooriumi suurus on ligikaudu 8 hektarit. Praegu on neil olemas kolm kinnistut aadressidel Paldiski maantee 62, 68 ja 68a kogupindalaga 7,6 hektarit, millest peaks piisama Aktsiaseltsi Lääne-Tallinna Keskhaigla kavandatu elluviimiseks.

Lääne-Tallinna keskhaiglat ümbritseva linnaruumi planeerimisel tuleb arvestada helikopteri maandumisest tulenevate iseärasustega ja kavandada maandumisplatsid, mille puhul on arvestatud erakorralise meditsiiniabi vajadusi ja tagatud inimeste turvalisus.

Väike-Õismäe polikliinikut on olulisel määral laiendatud (Ehitajate tee 137) ning rajatud kinnistutele aadressidel Ehitajate tee 141 ja 143 hoone, kus peale tervisekeskuse alustas tööd konverentsikeskus ja vaba aja keskus. Kavandatud kompleks, mille koosseisu kuulub ka praegune Väike-Õismäe polikliinik, mahutab ära selle piirkonna elanike teenindamiseks vajalikud perearstid (1600-2000 elaniku kohta on ette nähtud üks perearst).

Tervisekeskus on koht, kus töötab esmatasandi tervishoiuteenuseid osutav meeskond, kes kasutab ühtset infrastruktuuri ja teenindab kindlat piirkonda. Tervisekeskuses töötavad perearstid, pereõed ja teised esmatasandi tervishoiuteenuste osutajad. Tulevikus soovitakse teiste esmatasandi teenuste kõrval osutada ka füsioteraapia, ämmaemandusabi, terviseedenduse ja töötervishoiu teenust, samuti hambaravi- ja apteegiteenust ning haiglavälise koduõenduse ja hoolekandeteenust.

Hooldekodukohti on Tallinnas vaja 1272, praegu on olemas 385. Koduõendusteenust osutava hooldekodu asukoht on kavandatud Pikaliiva asumisse Pikaliiva tn 69 (endine riigimaa nr 39a). Üldhooldekodu ehitamine on mõeldav siis, kui seda rahastab erainvestor. Teine hoolekandetasutus (eakatekodu) on kavandatud eramaale aadressil Rehe põik 4.

Haabersti linnaossa tuleb ette näha kaks hoolekandetasutust, mõlemasse 60 kohta. Ühe hoolekandetasutuse rajamiseks on vaja maad umbes 1,4 ha.

Tallinna linn kas kavandab elamuehitust või elamuid juba ehitatakse detailplaneeringutega hõlmatud kinnistutel aadressidel Saviliiva tee 8a, Vabaõhumuuseumi tee 95a ja 95b ning endisel kinnistul aadressil Jõeoti tn 28.

Haabersti linnaosas on vaja reserveerida maa-ala päästekomandole uue hoone ehitamiseks. Haaberstisse rajatava komandohoone suurus on u 700 m<sup>2</sup> ja selle jaoks on maad vaja ligikaudu 4000 m<sup>2</sup> arvestusega, et iga väljasõidukoha ette peab jääma vähemalt 25 m maad nii pikkuses kui ka laiuses. Päästekomandole sobilik krunt on Pikaliiva asumis Pikaliiva tn 69 (endine riigimaa nr 39a).

Kakumäe asumi vaba aja keskuse ehitamise võimalus nähakse ette kinnistule Kakumäe tee 47. Keskus võimaldaks elanikele pakkuda teenuseid, mida neil siiani ei ole võimalik saada kohapeal, nagu raamatukogu-, apteegi- ja huviringiteenus.

Haabersti linnaosas on reserveeritud kaks krunti aadressidel Vabaõhumuuseumi tee 81 ja Vana-Rannamõisa tee 33, et rajada sinna hooned, kus osutataks sotsiaalteenust.

Sotsiaalobjektide täpsed asukohad ning maavajadus selgitatakse välja ja lahendatakse edaspidi koostatavate detailplaneeringute menetluse käigus.

## 7.2. Lasteaiavõrk

Linnaosas on vajaminevast lasteaiakohtade arvust puudu *ca* 1300 kohta. Lasteaiakohti jääb vajaka eelkõige Kakumäe pereelamualadel, mistõttu on tähtis lasteaiakohti sellesse piirkonda juurde kavandada. Samuti on vaja määrata kindlaks koolieelsete lasteasutuste paiknemine uutel hoonestusaladel, mis on sätestatud käesoleva üldplaneeringuga.

Lasteasutuste vajaduse arvutamisel on aluseks võetud viimastel aastatel sündinud laste arv ja on eeldatud, et laste arv tulevikus mõnevõrra suureneb, arvestades elujõuliste noorte perekondade Haabersti linnaossa elamaasumist. Lasteaiakohtade vajaduse arvutamisel on silmas peetud normi, mille järgi peab 1000 elaniku kohta olema 60 lasteaiakohta.

**Tabel 3.** Lasteaiakohtade vajaduse prognoos Haabersti linnaosas

Asum	Lasteaiakohtade vajadus
Pikaliiva	550
Kakumäe	70
Astangu	330
Õismäe	60
Tiskre	120
Mustjõe	280
Mäeküla	250
Väike-Õismäe	1730
Vismeistri	70
Veskimetsa	20
Haabersti	20
Rocca al Mare	0
<b>Linnaosas kokku</b>	<b>3500</b>

	Lasteaiakohtade arv
Kohtade koguvajadus	3500
Olemasolevad kohad	2124
<b>Uusehituse vajadus</b>	<b>1376</b>

Haabersti linnaosa perspektiivsed elamuehitusalad on Pikaliiva, Astangu ja Mustjõe asum ning mõni suurem ala Kakumäe poolsaarel. Perspektiivis tuleb ette näha krundid veel 14 lasteaiale. Ühe lasteaia rajamiseks on vaja 4600 m<sup>2</sup> maad.

**Munitsipaalmaale** on kavandatud lasteaedadeks maatükid aadressil:

§ Tiskre tee 21 (Aaviku piirkonnas);

§ Veerise tn 1;

§ Õismäe tee 24.

**Eramaale** on kavandatud detailplaneeringute alusel lasteaedade jaoks maatükid aadressil:

§ Printsu tee 3;

§ Rannamõisa tee 52c;

§ Lesta tn 22;

§ Printsu tee ja Pikaliiva tn nurk;

§ Rehe põik 4, Astangu tn 7 ja 2b (kolm asukohta Astangu piirkonnas);

§ Tähetorni tn 96 (Mäeküla piirkonnas);

§ Kakumäe tee 8d.

Eramaale kavandatud lasteaedade asukohad on üldplaneeringus määratud kehtivate detailplaneeringute alusel. Nende asukohti võib piirkonnasiseselt vajaduse korral ümber paigutada ning täpne paiknemine ja maavajadus selgitatakse välja jooksvalt ja reaalsest nõudlusest lähtudes.

**Riigimaale** on kavandatud lasteaedade jaoks maatükid, mis asuvad

§ Pikaliiva piirkonnas (Pikaliiva tn 69, endine riigimaa nr 39a);

§ Merirahu piirkonnas.

Praegu töötab Haabersti linnaosas kümme lasteaeda. Kavandatud lasteaedade valmis ehitamine tagab lasteaiakohtade olemasolu siis, kui linnaosa elanikkond kasvab (see kaasneb uute elamualade valmis ehitamisega).

Lasteaedade asukohad praegu ja tulevikus on näidatud kaardil 4.

### 7.3. Koolivõrk

Koolikohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud viimastel aastatel sündinud laste arvust ja eeldusest, et laste arv tulevikus mõnevõrra suureneb. Koolikohtade vajaduse arvutamisel on arvestatud 1000 elaniku kohta 100 koolikohta.

**Tabel 4.** Koolikohtade vajaduse prognoos Haabersti linnaosas

Asum	Koolikohtade vajadus
Pikaliiva	1000
Kakumäe	120
Astangu	550
Õismäe	100
Tiskre	200
Mustjõe	460
Mäeküla	420
Väike-Õismäe	2900
Vismeistri	210
Veskimetsa	30
Haabersti	40
Rocca al Mare	0
<b>Linnaosas kokku</b>	<b>5930</b>

	Koolikohtade arv
Kohtade koguvajadus	5930
Olemasolevad kohad	4544
<b>Uusehituse vajadus</b>	<b>1386</b>

Haabersti linnaosa munitsipaalkoolid on ehitatud arvestusega, et neisse mahub õppima 6317 last. Kui tulevikus on koole juurde vaja, siis on võimalik rajada põhikool Pikaliiva piirkonda Pikaliiva tn 69 (endine riigimaa nr 39a).

Koolide asukohad praegu ja tulevikus on näidatud kaardil 4.

## 7.4. Mänguväljakud ja spordirajatised

Detailplaneeringutega Kakumäe poolsaarel laste mänguväljakute ja spordirajatiste jaoks reserveeritud maad, millest osale on nüüdseks laste mänguväljakud ja spordirajatised juba ehitatud, on näidatud tabelis 5.

**Tabel 5.** Mänguväljakud ja spordirajatised Haabersti linnaosas

Laste mänguväljak	Spordirajatis
Hansu tn 2c	Jõeoti tn 13a
Rannamõisa tee 50d	Uuspere tn 14
Rannamõisa tee 52c	Kakumäe rand
Rannamõisa tee 50a	Hansu tn 2c
Vahepere tn 5	Taludevahe tn 43
Kotlepi tn 12a	Kotlepi tn 12d
Jõeoti tn 17a ja 19a	Havi tn 9
Müta tn 7 kinnistust põhjas	Silgu tn 1
Vana-Umboja tn 8	Nõeliku tn 14 kinnistust lõunas
Silgu tn 1	Selise tn 24
Ahingu tn 4 // Käba tn 5	Kubu tn 10
Vismeistri tn 13	Harku sõudebaasist põhjas
Mirta tn 16	Õismäe tiigi ümbruses asuvad jõutreeninguelemendid
Suurevälja tn 19 // Vabaõhumuuseumi tee 34b	
Selise tn 22a	
Lesta tn 22	
Hargi tn 13a	
Pikaliiva tn 88a	
Vabaõhumuuseumi tee 5	
Rõugu tn 10a	
Kärneri tn 3	
Rannamõisa tee 15d/1	
Harku järve avalikus supelrannas	
Tähetorni tn 98	
Veskimäe tn 11	
Kadaka tee 193	
Rehe põik 8	
Tähetorni tn 96	
Tähetorni tn 90b	
Merirahu tn 2a	
Kakumäe avalikus supelrannas	
Sumba tn 5 kinnistust lõunas	
Abara tn 41 ja 43 vahel	
Mirta tn 35a	
Kubu tn 10	

Planeeritud mänguväljakute ja spordirajatiste asukohti võib vajaduse korral piirkonnasiseselt ümber paigutada, kuid tuleb jälgida, et oleks tagatud sobivate teenindusraadiustega mänguväljakute võrgustik ja

piisavalt avalikku ruumi.

Väike-Õismäe, Astangu ja Järveotsa paneelilamute piirkonnas on hävinenud peaaegu kõik laste mänguväljakud, mis ehitati hoonestuse rajamise ajal. Haabersti Linnaosa Valitsus on laste mänguväljakuid rajanud ja uuendanud oma jõududega ning põhimõttel „parem üks suur kui kaks väikest“.

Viimastel aastatel on Haaberstisse rajatud ridamisi spordi- ja vabaajakeskusi. Pidades silmas nüüdsete ja planeeritavate elumupiirkondade arengut, lisandub selle valdkonna ettevõtteid tõenäoliselt veelgi. Veekeskus on kavandatud rajada Mustjõe ranna-alale, kuhu on planeeritud ka lõbustuspark. Astangu asumisse Paldiski maantee äärde on kavas rajada talispordikeskus. Aadressile Õismäe tee 130 on kavandatud pallimängude keskus.

Mänguväljakute ning spordirajatiste asukohad praegu ja tulevikus on näidatud kaardil 5.

## 8. Perspektiivne ettevõtlusstruktuur

Tallinna linnaruumi arendamisel on oluline ennekõike parandada selle kasutust. Tihedalt on koormatud eelkõige teenindus- ja valitsemisfunktsioone täitev kesklinn, elukohtade aspektist on tihedalt asustatud nn magalapiirkonnad ja linnatagune. Nendevaheline ülitihed igapäevane liiklus tekitab ummikuid hommikustel linna sissesõitudel ja õhtustel väljasõitudel.

Käesoleva üldplaneeringuga hõlmatav territoorium on kasutuses peamiselt monofunktsionaalse magalana. Ruumilise arengu strateegia eesmärgi kohaselt on vaja territooriumi kasutust mitmekesistada ning vältida uute monofunktsionaalsete piirkondade teket. Seepärast on nn magalatesse vaja luua rohkem linnalist elukeskkonda, mis eeldab töökohtade ja vaba aja veetmise kohtade lisandumist.

Üldplaneeringu maakasutusplaani on osutatud piirkonnad, kus võivad paikneda äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine ja laondus.

Ettevõtluse suuremad arenduspiirkonnad:

- 1) Mäeküla asumis Tähetorni tänava ja Paldiski maantee ristmiku piirkond;
- 2) Ehitajate tee äär Tallinna loomaaia poolsel küljel;

- 3) Järveotsa tee ja endise raudtee vaheline ala;
- 4) Kakumäe jahisadam ja lähipiirkond;
- 5) Rannamõisa tee äär alates Haabersti ringist kuni Keskküla tänavani;
- 6) Paldiski maantee läänekülj alates Haabersti ringist kuni Harku järveni;
- 7) Rocca al Mare keskuse piirkond ning
- 8) Paldiski maantee äär alates Tuuleveski tänavast kuni linnaosa piirini.

## **9. Kuritegevusriskide ennetamine planeerimise kaudu**

Haabersti linnaosa elanikud peavad oma elukeskkonda teiste Tallinna linnaosadega võrreldes kõige turvalisemaks. Selline tulemus saadi märtsis ja aprillis 2006 korraldatud „Tallinna ja naaberomavalitsuste elamualade uuringust“. Haabersti linnaosa elanike jaoks ei ole politseitöö parandamine selleks, et suurendada kodukoha turvalisust, nii tähtis kui teiste linnaosade elanike jaoks. Haabersti linnaosa elanikud pidasid elukoha turvalisuse tagamisel esmatähtsaks arendada naabrivalvet ning parandada sotsiaalset keskkonda ja tänavate valgustamist.

Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriski ennetamiseks järgivad eesmärki luua turvaline elukeskkond ning ennetada kuritegevust nii praeguses kui ka rajatavas linnakeskkonnas. Üldplaneeringu koostamisel arvestati standardiga EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevust linnaruumis ennetavad järgmised tegurid ja piirkonnad:

§ ostukeskused: kaubandus, äri- ja büroopiirkonnad;

§ hea nähtavus ja valgustus;

§ selgelt eristatud juurdepääsud ja hea varustatus viitadega;

§ elav keskkond, mis vähendab vandalismiriski;

§ korrastatud rohealad;

§ ümbruse jälgitavus;

§ üld- ja ühiskasutatava ala selge eristatavus.

Haabersti linnaosa territoorium jaguneb turvalisuse seisukohalt järgmisteks piirkondadeks:

§ korterelamute alad;

§ pereelamute alad;

§ koolid, lasteaiad ja noorterajatised;

§ äri-, tööstus- ja büroohoonete piirkond;

§ kaubanduskeskused ja kauplused;

§ üldkasutatavad korrastatud rohealad;

§ tõmbekeskused;

§ ühistranspordi- ja parkimisehitised.

Omaniku- või kodukohatunne ja inimeste suhestumine keskkonnaga on väga oluline tegur paiga turvaliseks muutmisel. Puudulikult korras hoitud või mahajäetud paigad (jäätmaad) ja hooned loovad ohustatuse tunde. Kui linnaosa elanikud tunnetavad, et nemadki vastutavad selle ala eest, mis jääb nende ukse teha, siis on elukeskkond rohkem korras ja see suurendab turvatunnet.

Turvalist linnakeskkonda iseloomustab muu hulgas võimalus selles kergesti orienteeruda. Seda tingimust arvestades on Haabersti linnaosas rajatud Väike-Õismäe asumi hoonestus. Uutel, kvartalistruktuuriga arengualadel on võimalik liikuda kvartalite vahel ning tajuda, et ümbritsev keskkond on kavandatud korrapäraselt ja on sellisena ka turvalisem, peale selle on kvartalivaheliste teede juures olemas liikluskkeemid, tänavanimed, viidad ja ülekäigurajad. Samuti on oluline hea tänavavalgustus ning piisavalt laiade kõnniteede olemasolu, läbimõeldud parkimiskorraldus, ootekojad, mis asuvad valgustatud ja hea nähtavusega kohtades, ning praeguste jäätmaade kujundamine korrastatud haljasaladeks. Neile tuleb nii rajada puhke- ja spordirajatisi, st valgustatud jooksu-, rulluisu- ja suusaradu, matkaradu jms, kui ka neid

korras hoida ning parandada valgustustingimusi ja nähtavust ning lisada viidad, mis aitaksid elanikel orienteeruda.

Väikeelamupiirkondades tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) kui ka ründajate võimalikke peidupaiku. Seega peavad piirdeaiad läbi paistma ja olema sobiva kõrgusega (head on kuni 1,2 m kõrgused võrk- ja lippaiad). Hea vaateväli elamute akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi (pesu, jalgrataste, tööriistade jms vargused). Vajalik on piisav valgustus, eramute õuealad ja majaesised tuleks valgustada.

Kuritegevusriski on võimalik vähendada ka hoonete atraktiivsete arhitektuurilahendustega, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud) ning atraktiivse maastikukujundusega elamute vahel.

Kuritegevusriski koolide ja noorte tegevuseks mõeldud rajatiste puhul saab vähendada, kui planeerida rajatised elava liiklusega teede ja tänavate ning bussipeatuste lähedale või kvartalite keskmesse.

Üldplaneeringu järgi on lasteasutused paigutatud uute hoonestatavate alade või kvartalite sisse ning koolid ehitatakse üksnes uute elamualade arendamise käigus, mitte eraldatud kohta. Samas on tarvis jälgida piisavat vahemaad elamupiirkondadega, et kooli funktsioon ei hakkaks häirima elanikke. Lasteasutuste kavandamisel linnaossa on oluline tagada selle kompaktne lahendus: arvestada hoone paiknemist maastikul, haljastust, sissepääse ja mänguväljakuid. Parklad tuleks võimaluse korral integreerida hoonestusse.

Kuritegevusriski äri-, büroo- ja tööstuspiirkondades vähendab see, kui kavandada äri- ja büroohoonetele kaasnevad kõrvalfunktsioonid (korterid, majutus- ja toitlustusasutused vm avalik funktsioon).

Kuritegevusriski parkides, linnakeskustes ja üldkasutatavatel aladel vähendab ka elamualade funktsioonide põimumine teiste (kõrval) funktsioonidega:

- 1) jaotada suured üldkasutatavad alad väiksemateks osadeks;
- 2) kujundada atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed ja rohealad;
- 3) kavandada hoonete sissepääsud rahvarohketesse kohtadesse;
- 4) kavandada hoonete vahele üldkasutatavad, piisavalt avarad läbikäigud;

5) mitte plaanida eraldatud ja umbsopiga lõppevaid alasid ja tagada piirkondade loomulik järelevalve (naabrivalve);

6) kujundada liikumisteede, suunaviitade ja siltide selge süsteem;

7) jaotada rajatavad või rekonstrueeritavad pargid eri sihtrühmadele määratud osadeks ning kujundada ja sisustada need osad rühmade vajaduste kohaselt, kasutades vastupidavast materjalist pinke, prügikaste, märke jne.

Teisisõnu peab üldplaneeringuga kindlaks määratud perspektiivsete arengualade hõlvamisega linnaosa heakorrastatuse tase tõusma.

Kuritegevusriskide ennetamisel on võtmesõnaks koostöö omavalitsuse, kolmanda sektori (nt ühistud) ja korralvalve vahel.

## 10. Radoonioht

Tallinna linnale on 2015. aastal koostatud radooniriski kaart (Osühing Eesti Geoloogiakeskus), millega tuleb arvestada detailplaneeringute ja projektide koostamisel ning millest lähtuvalt tuleb määrata radooniuringu ja radooniohutu hoone projekteerimise standardiga arvestamise vajadus. Tallinna radooniriski kaardi koostamiseks tehtud mõõtmised näitavad ära radoonisisalduse pinnases umbes 10-20 m raadiuses mõõtepunkti ümber. Seega ei saa kahe erineva väärtusega mõõtepunkti vahele jääva ala radoonisisaldust kaardi järgi määrata ja selle radoonitaset tuleb eraldi mõõta.

Haabersti linnaosa asub osaliselt radooniohtlikul alal ja uute hoonestatavate alade kindlaksmääramisel on tähtis sellega arvestada. Radooniohutu hoone ehitamise üldnõuded on esitatud standardis EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“. Kehtib üldine seos, et mida väiksem pind hoonest on ühenduses maapinnaga, seda väiksem on radooni hoonesse tungimise oht. Radooni tõkestamiseks on mitu võtet: üldjuhul sobib selleks betoon, kuid seejuures on tarvis pöörata tähelepanu ehituskvaliteedile, kuna radoon võib betooni tekkivate lõhede ja pragude kaudu siiski hoonesse levida. Suure radoonisisaldusega pinnase puhul tuleb betoonplaat katta materjalidega, mis tõkestavad radooni sisseimbumist. Need võivad olla radoonikile, teatud liiki membraanid ja mastiksid. Lisaks katetele kasutatakse meetodeid, mis radoonirikka õhu hoone alt minema juhivad või takistavad selle pääsemist ruumidesse, näiteks alarõhumeetod, õhkpadjameetod, põrandaaluse ventileerimine, radoonikaev ja ventilatsioon.

Täpsemate ehitustehniliste võtete määramine ja väljatöötamine sõltub konkreetse ala pinnase radoonisisaldusest. Kui Tallinna radooniriski kaart ei näita pinnase radoonisisaldust piisavalt täpselt, tuleb konkreetse piirkonna radoonisisalduse määramiseks teha kogu planeeringuala hõlmav radooniuuring. Seejärel saab hinnata, kas hoone projekteerimisel on vaja rakendada radooniohutu hoone projekteerimiseks ette nähtud norme või mitte. Et veenduda juba rakendatud meetmete tõhususes, on soovitatav mõõta õhu radoonisisaldust valminud hoones.

## 11. Välisõhu kvaliteet ja müra

Haabersti linnaosas on põhilised välisõhu saastajad autod, millest küllaltki suure õhusaaste annavad Haabersti linnaosa läbivad suured magistraalteed: Paldiski maantee, Rannamõisa tee ja Ehitajate tee. Linnaosas ei ole suuri tööstusettevõtteid. Suurima Haabersti asumis, Väike-Õismäe soojusvarustus põhineb Mustamäe katlamajal. Teistes asumites on kasutusel ka ahiküte, kuid olulist õhureostust need ei põhjusta.

Tallinna õhukvaliteedi mõõtejaamadest asub üks ka Õismäel. Üldiselt jääb saastetase kogu linnas allapoole kehtestatud piirväärtusi, kuid Õismäe õhu kvaliteet on näiteks Kopli või Kesklinna omast parem peaaegu kõigi näitajate poolest.

Prognoosi kohaselt suureneb tulevikus autode arv. Ajavahemikul 1990-2009 suurenes sõiduautode arv Eestis üle kahe korra.

Kuna nii välisõhu saaste kui ka müra peamiseks allikaks linnas on teeliiklus, siis leevendavad nii mõnedki meetmed mõlemat probleemi korraga.

Võimaluse korral tuleb õhusaaste ja müra negatiivse mõju vähendamiseks nii üldplaneeringu kui ka detailplaneeringute kontekstis rakendada järgmisi lahendusi:

§ ühistranspordi arendamine, kus üks ülesanne on liikluses autode arvu vähendamine või vähemalt nende arvu kasvu pidurdamine, liiklusskeemis ühistranspordile eelise tagamine;

§ kergliiklusteede rajamine ja kergliikluse propageerimine;

§ parkimise parandamine ning „Pargi ja reisi“ süsteemi juurutamine;

§ elamualade ja müraallikate vahele puhveralade rajamine ja/või säilitamine;

§ müraresistentsete alade, nagu äri- ja tööstusmaad, kasutamine puhvrina müratundlike alade, näiteks elamute ning sotsiaal- ja haridusasutuste hoonete ees;

§ transpordiskeemide koostamine liikluse hajutamise eesmärgil, kiirusepiirangud ja liikluse rahustamine;

§ müra summutavad teekatted;

§ elamute ja teiste müratundlike hoonete projekteerimisel selle põhimõtte järgimine, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata tiheda liiklusega sõidutee või raudtee poolsele küljele;

§ muud arhitektuursed võtted, näiteks rõdud müra summutamiseks;

§ kolmekordse klaasiga akende kasutamine;

§ müratõkete rajamine.

Müra leevendamise meetmete puhul tuleb silmas pidada nende rakendamise järjekorda. Alustada tuleb planeerimisest ja seejärel rakendada ehituslikke meetmeid. Liikluskorraldusmeetmete ja müratõkete abil saab lahendada juba tekkinud probleeme, kuid alustada tuleb ennetamisest. Lisaks saavad müratõkkeseinad Tallinna linnas olla vaid erandlik lahendus, mida kaalutakse äärmise vajaduse korral ning juhul, kui lahendus sobib linnaruumi.

Haabersti linnaosa põhiliseks tehniliku müra allikaks on autoliiklus. Müra tekitavaid tööstusettevõtteid linnaosas peaaegu ei ole. Kultuuri- ja spordivallas on potentsiaalsed müraallikad Saku Suurhall, kardirada Paldiski maantee ääres ja Harku järvel korraldatavad veemotovõistlused.

Müra levik sõltub paljudest asjaoludest. Näiteks Rannamõisa teel, kus on lagedad alad, levib müra suhteliselt kaugele. Seda näitab 65 dB müratase 200 m kaugusel Rannamõisa teest kogu tee pikkuses. Harku järvel levib 50 dB müra päeval 500 m vööndina. Müra allikaks on ka üle linnaosa Tallinna lennuväljale laskuvad ja sealt tõusvad lennukid, millest osa lende kulgeb üle Haabersti linnaosa. Valdav osa lende toimub päevasel ajal, s.o kella 7-23.

Müra taseme ja müra negatiivse mõju vähendamise tehnilisi lahendusi on eelkõige vaja rakendada kavandataval Haabersti eritasandilisel ristmikul ja selle läheduses. Müra vähendavaid meetmeid peab

rakendama ka Pikaliiva asumis nii Paldiski maanteelt kui ka Rannamõisa teelt tuleva müra suhtes.

Detailplaneeringute koostamise käigus tuleb teha mürauringud vähemalt juhul, kui:

- detailplaneeringuga hõlmatakse alad, mis jäävad suuremate magistraalteede või ülenormatiivse müratasemega tänavate äärde;
- detailplaneeringuga kavandatakse tegevust, mille elluviimise järel on detailplaneeringuala äärse tänava tipptunni liiklussagedus vähemalt 200 autot tunnis;
- detailplaneeringuala piirneb nn vaikse alaga ning detailplaneeringu elluviimise järel võib eeldada piirkonna mürataseme kasvu.

Uute elamute planeerimisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ning müra- ja õhusaaste modelleerimise tulemustest.

Uute tänavate rajamisel tuleb tagada tänaväärsetele kruntidele jõudva liikluse müra vastavus piirnormidele.

Lisaks mürarikaste alade määratlemisele on linnakeskkonnas oluline pöörata tähelepanu vaiksete alade säilitamisele. Haabersti linnaosas jäävad vaiksed alad on esitatud Tallinna Linnavalitsuse 7. augusti 2013 määruse nr 114 „Välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskava Tallinnas aastateks 2014-2018“ [lisas 3](#).

Vaikseid piirkondi ohustab peamiselt arendustegevus - uute magistraalteede, elamurajoonide või tööstuse planeerimine vaiksete alade juurde või asemele. Vältida tuleb mürarikka tööstus- või tootmisettevõtte rajamist olemasolevale segaalale müratundlike hoonete lähedusse.

## 12. Tehnovõrgud

Olemasolevad tähtsamad tehnilise infrastruktuurikoridorid ja -alad on märgitud kaartidel 11-18. Haabersti linnaosa üldplaneeringus kindlaks määratud hoonestusstruktuur on kavandatud nii, et asumite ja kvartalite vahelise hoonestusvaba läbikäigu ja tänavakoridori sisse kuulub ka uue tehnilise infrastruktuuri rajamiseks reserveeritud maa. Kõiki tehnovõrke arendatakse Haabersti linnaosas võrguvaldajate arengukavade järgi, mida võrguvaldajad ajakohastavad kehtestatud planeeringute kohaselt.

## 12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tallinna Linnavolikogu 11. juuni 2015 otsuse nr 103 „Tallinna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni tegevuspiirkondade ja nende piiride kirjelduste kehtestamine“ järgi on Tallinna linnas kehtestatud ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni tegevuspiirkonnad ja kirjeldatud nende piirid. Tallinna haldusterritooriumil on kinnitatud 11 ühisveevarustuse ja 10 ühiskanalisatsiooni tegevuspiirkonda, millest Haabersti linnaosa territooriumile jääb neli:

- 1) põhitegevuspiirkond;
- 2) Kakumäe tegevuspiirkond;
- 3) Haabersti ettevõtlusala;
- 4) Tähetorni tn - Paldiski mnt ettevõtlusala.

### **Põhitegevuspiirkond**

Piirkonda kuulub Haabersti linnaosas Mustjõe, Veskimetsa, Astangu, Pikaliiva, Rocca al Mare, Väike-Õismäe ja Tiskre asum ning osa Õismäe ja Pikaliiva asumist. Piirkonna vee-ettevõtja on AKTSIASELTS TALLINNA VESI..

Harku vald on ühendatud Haabersti põhitegevuspiirkonnaga piki Rannamõisa teed kulgeva veetorustiku kaudu. Teine, nii vee- kui ka kanalisatsioonitorustik on rajatud piki Paldiski maanteed kuni Harku asumini. Veega varustatakse Harku, Apametsa ja Harku järve asumit ning sealt juhitakse ära reovesi. Piki Rannamõisa teed kulgeb kanalisatsioonitorustik, mis võtab vastu Tiskre ja Tabasalu reovee.

### **Kakumäe tegevuspiirkond**

Kakumäe tegevuspiirkond paikneb Kakumäe poolsaarel, hõlmates Kakumäe ja Vismeistri asumit ning osa Pikaliiva ja Õismäe asumist. Piirkonna vee-ettevõtja on Tehnovõrkude Ehituse OÜ.

### **Haabersti ettevõtlusala**

Haabersti ettevõtlusala ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni tegevuspiirkond piirneb: Rannamõisa tee - Lõuka tn - Vabaõhumuuseumi tee - magistraalkraav - Paldiski mnt 104A-P elamukvartali läänepoolne piir

kuni Rannamõisa teeni. Piirkonnas paiknevad põhiliselt tootmisettevõtted, kuid piirialale jääb ka elamuid, mille reovesi juhatakse piirkonna arendaja OÜ Valser Vara torustikku.

### Tähetorni tn - Paldiski mnt ettevõtlusala

Tähetorni - Paldiski mnt ettevõtlusala tegevuspiirkond piirneb: Tähetorni tn - Paldiski mnt - Tähetorni tööstus- ja äripiirkonnast põhja poole jääv piirnev tänav - ettevõtlusala idapoolne piir Tähetorni tn-ni. Tähetorni tn - Paldiski mnt piirkonnas veevõrgu haldajat praegu ei ole. Piirkond on peamiselt ettevõtlusala, kus asuvad suhteliselt suurtel maa-aladel paiknevad ettevõtted (peamiselt laohooned).

## 12.1.1. Veevarustus

### Olemasolev olukord

Suuremas osas Haabersti linnaosa põhitegevuspiirkonnast kasutatakse veevarustuses Ülemiste veepuhastusjaamas puhastatud pinnavett. Ainsana kasutatakse põhitegevuspiirkonnas põhjavett Tiskre asumis ja Kakumäe tegevuspiirkonnas.

Linnaosas on olemas ühisveevarustuse puurkaevud, mis on reservis ja kasutatavad hädaolukorras (Tallinna linna veevarustussüsteemiga seotud pinnaveeallikate reostus, mille korral tuleb Tallinna veepuhastusjaama töö ajutiselt peatada ja minna üle täielikule põhjaveega varustamisele[6]). Tabelis 6 on esitatud linnaosa ühisveevarustuse puurkaevud ja kõige olulisemad puurkaevud, mis on ühendatud lokaalvõrku ning on vajalikud hädaolukorras. Loetletud puurkaevud tuleb säilitada.

Tabel 6. Haabersti linnaosa säilitatavad ühisveevarustuse ja lokaalsed puurkaevud[7]

Puurkaevu katastrinr (nimi)	Aadress	Haldaja	Pumpla tüüp
33 (Mustjõe)	Paldiski mnt 80d	AS TALLINNA VESI	Maapealne
75	Kaeravälja tn 9	OÜ Valser Vara	Maapealne
78	Paldiski mnt 247	Harku Invest OÜ	Maapealne
81	Järvekalda tee 8	Andmed puuduvad	Maapealne
308 (Taela)	Taela tn 6	AS TALLINNA VESI	Maapealne
410	Väike-Õismäe elamukvartal	Andmed puuduvad	Puurkaev
504	Paldiski mnt 145	Tallinna Loomaaed	Maa-alune (künka sees)
505	Paldiski mnt 145	Tallinna Loomaaed	Maa-alune (künka sees)
506	Paldiski mnt 145	Tallinna Loomaaed	Maa-alune (künka sees)

515	Vabaõhumuuseumi tee 97	OSAÜHING VIILEO	Maapealne
527 (Seevaldi I)	Paldiski mnt 70d	AS TALLINNA VESI	Maa-alune (künka sees)
548 (Seevaldi II)	Paldiski mnt 70d	AS TALLINNA VESI	Maa-alune (künka sees)
549 (Seevaldi III)	Paldiski mnt 70d	AS TALLINNA VESI	Maa-alune (künka sees)
775	Paldiski mnt 245	Tallinn-Harku aeroloogiajaam	Maapealne
812	Kakumäe tee 94	OÜ BESTOK KINNISVARA	Maapealne
4451	Unna tn 7	Veeühing RAND-4	Maapealne
4527	Kruusaranna tee 3	AÜ SOOLAHE	Maapealne
4528	Sooranna tn 14	Kakumäe AÜ (Tehnovõrkude Ehituse OÜ)	Maapealne
4529	Lehtmäe tn 8	Lehtmäe Veeühistu	Maapealne
4530	Loomuse tn 3	Loomuse tn Veeühistu	Maapealne
4532	Vabaõhumuuseumi tee 77a-1	Minu Vara OÜ	Maapealne
11031 (Tiskre)	Rannamõisa tee 50d	AS TALLINNA VESI	Maapealne
11032	Tähetorni tn 110	OÜ CROSSNET SYSTEMS	Maapealne
11508 (Seevaldi VI)	Paldiski mnt 70d	AS TALLINNA VESI	Maa-alune (künka sees)
11556	Rannamõisa tee 44	Tiskre Kaevuühing	Maapealne
11562	Mardipere tn 20	Aktsiaselts B-LAY, Kauge 3	Maapealne
11580	Paldiski mnt 245	Tallinn-Harku aeroloogiajaam	Maa-alune (künka sees)
11750	Otsatalu tn 14	Sooranna AÜ (Tehnovõrkude Ehituse OÜ)	Maapealne
15184	Vana-Rannamõisa tee 12f	Tehnovõrkude Ehituse OÜ	Maapealne
15244	Paljandi tn 1	Tehnovõrkude Ehituse OÜ	Maapealne, puurkaev hoonest väljas urfis
16209	Vana-Rannamõisa tee 31	Tehnovõrkude Ehituse OÜ	Maapealne
18585	Tähetorni tn 102	MesMartin OÜ	Puurkaev
19763	Tähetorni tn 100d	RSI Konsultatsioonide OÜ	Maa-alune
20650	Paldiski mnt 145	Tallinna Loomaaed	Puurkaev
21183	Paldiski mnt 145	Tallinna Loomaaed	Maapealne
30729	Tähetorni tn 102	Brandente Eesti Osühing, haldaja Arco Vara	Maa-alune

Väike-Õismäe, Astangu, Veskimetsa ja Haabersti asumile vajaliku surve ja veekoguse tagamiseks on ehitatud Õismäe III astme rõhutõstepumpla. Tuletõrje veevarustus on tagatud hüdrantidega. Mustjõe asumit varustatakse veega Tondi III astme pumpla kaudu, mis paikneb Kristiine linnaosas.

Põhitegevuspiirkonda kuuluv Tiskre elamute veevarustussüsteem koosneb puurkaevpumpplast (katastri nr 11031) ja veevõrgust, mis on rajatud koos Tiskre elamurajooniga. Põhjavett võetakse kambriumi-vendi veekompleksi Rocca al Mare maardla tarbevaru arvelt. Veevõrk on põhitegevuspiirkonda pinnaveega varustava osaga ühendamata.

Kakumäe tegevuspiirkonda varustatakse põhjaveega. Tallinna põhitegevuspiirkonna pinnaveevarustussüsteem on ühendatud Kakumäe võrkude põhjaveevarustusel oleva süsteemiga Printsuteel oleva veemõõdusõlme kaudu. Tavaolukorras on siibrid suletud, kuid hädaolukorras on võimalik juhtida Kakumäele vett Tallinna veevarustussüsteemist. Piirkonnas on kolm ühisveevarustuse puurkaevu (puurkaevude katastrinumbrid 15184, 16209 ja 15244). Puurkaev nr 15184 on reservis. Vee-ettevõtja peab läbirääkimisi veel kolme puurkaevu (katastrinumbrid 4527, 4528 ja 11 750) omandamiseks eraomanikelt. Kaevud on vajalikud veevõrgu töökindluse tagamiseks.

Haabersti ettevõtetusala piirkond jääb OÜ Valser Vara tootmismaa alale. Veega varustatakse kohalikke ettevõtteid, kuid elanikke mitte. Ühendus pinnaveesüsteemiga puudub.

Tähetorni tn - Paldiski mnt ettevõtetusala varustatakse veega kohaliku kaevu abil (puurkaevu katastrinumbriga 78). Puudub vee erikasutusluba, kuna veetarve on alla 5 m<sup>3</sup>/d. Ühendus põhitegevuspiirkonna ühisveevärgiga puudub.

### **Veevarustussüsteemi kitsaskohad**

Alljärgnevalt on esitatud Tallinna Linnavolikogu 18. novembri 2010 määrusega nr 54 kinnitatud „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021“ ette nähtud Tallinna linna veetootmise ja veevarustuse arendamise põhilised arengusuunad, eesmärgid ja prioriteedid õigusaktide ja projekteerimisnormide kohaselt.

- 1) Eesmärk näha ette aastatel 2009-2010 veevõrgu laiendamine piirkondadesse, kus seni puudub ühisveevärk, on Haabersti linnaosas valdavalt täidetud.
- 2) Tallinna linna territooriumil tuleb uuendada amortiseerunud torustikud, mis ei vasta nõuetele.
- 3) Arendamise kavas on võetud eesmärgiks rekonstrueerida aastaks 2020 torustikud, mille tööiga on pikem kui 60 aastat. Rekonstrueeritavate torustike lõplik hulk selgub Tallinna linna ja AKTSIASSELTSI TALLINNA VESI vahelistel läbirääkimistel.
- 4) Torustike rekonstrueerimisega vähenevad kaod veevõrgus, eesmärk on vähendada veekadusid alla 15%. Samuti paraneb veelgi tarbijatele juhitava vee kvaliteet ning torustike läbimõõdud on võimalik valida reaalsest tarbimisest lähtuvalt.

- 5) Tuleb tagada nõuetekohane tuletõrjeevarustus - vajalik tuletõrjeevee vooluhulk ja piisav hüdrantide tihedus õigusaktide ja Eesti projekteerimismisnormide järgi. Samuti tuleb leida lahendus katkenud tuletõrjeevarustusahelate puhul, välja selgitada probleemi ulatus ja töötada välja lahendused.
- 6) Uuendada olemasolevat veepuhastustehnoloogiat Tallinna veepuhastusjaamas ning paigaldada veetöötlusseadmed ühisveevarustuse puurkaevpumplatele, kus neid seni veel ei ole.
- 7) Tuleb teha strateegilised otsused, kuidas kasutada pinna- ja põhjavett tulevikus, arvestades nii veekvaliteeti kui ka veekasutuse võimalusi linna veevarustuseks hädaolukorras. Peale selle on vaja kasutusele võtta meetmed, et säilitada Tallinna põhjaveevarustuse piirkond.
- 8) Tuleb kavandada tegevused, et vähendada kambriumi-vendi puurkaevude radionukliidide sisaldusest põhjustatud tervisemõju, nt võtta laialdasemalt kasutusele orдовиitsiumi-kambriumi veekompleks, segada eri kihtide põhjavett, töödelda põhjavett või suurendada pinnavee kasutamist. Lõplikud tegevused saab plaanida terviseriski hindamise tulemuste järgi. Tuleb teha ka uuringuid, et selgitada välja vee tarbimisomaduste muutused pinna- ja põhjavee segamisel.
- 9) Rajada ja rekonstrueerida hädaolukorra põhjaveehaarded ja puurkaevpumplad, mis võimaldavad varustada linna, kui Ülemiste järv, tema valgala või selle osa ei ole mingil põhjusel kasutatav.
- 10) Näha ette põhja- ja pinnaveepiirkondade vahelised veeühendused hädaolukorra veevajaduse katmiseks.
- 11) Vaja on näha ette autonoomsed liitumispunktid kinnistutele, mis seni on saanud vee kõrvalasuvate kinnistute kaudu. Seni tuleb korruselamute torustikud arvata Tallinna ühisveevärgi osaks.

## **Veevõrgu arendamine**

Suuremate arengualade veega varustamiseks nähakse ette järgmised uued torustikud:

§ Pikaliiva arengualale tänavate plaani järgi ette nähtud peatorustikud ühendatakse töökindluse tagamiseks perspektiivse Rannamõisa tee peatoruga, Paldiski mnt peatoruga ning olemasoleva torustikuga Keskküla tänaval. Uute peatorustike pikkus kokku on ligikaudu 4 km;

§ Astangu ja Mäeküla asumi arengualale nähakse ette peatorustikud. Piirkonna torustikud ühendatakse töökindluse tagamiseks piki Kadaka teed Mustamäe linnaosa peatorustikuga, piki Paldiski mnt ehitatud Harku valla ühendustorustikuga, Astangu olemasoleva peatorustikuga Astangu tänaval ning Apametsa

piirkonna perspektiivse ühendustorustikuga. Uute peatorustike pikkus kokku on ligikaudu 14 km.

Tallinna linna veevarustuse hädaolukordade kava kohaselt on plaanitud järgmised tööd[8]:

§ Tallinna veevarustuse riskianalüüsi soovitude järgi on vaja ehitada valmis Astangu veehaare, mille tootlikkus on kuni 4000 m<sup>3</sup> ööpäevas;

§ likvideerida puurkaev katastritunnusega 20650.

Lisaks Astangu perspektiivsele veehaardele on linnaosa võimalik varustada põhjaveega Mustamäe linnaosa Sütiste veehaardest ning perspektiivsest Trummi veehaardest. Trummi ja Astangu veehaarde ehitus on ette nähtud ka Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021, investeeringuprojekt A5-55.

Nii Pikaliiva, Astangu ja Mäeküla kui ka ülejäänud arengualade magistraaltorustikud on näidatud kaardil 11. Kaardil on näidatud arengualasisesed veetorustikud seal, kus asjaomane detailplaneering oli olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal ei olnud detailplaneeringut algatatud või koostatud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartalisisesed jaotustorustikud tuleb ette näha vastava ala detailplaneeringus.

Täpsemad suunised ühisveevärgi arendamiseks on antud Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021.

## **12.1.2. Kanalisatsioon**

### **Olemasolev olukord**

Põhitegevuspiirkonna kanalisatsiooni eesvooluks on Haabersti liiklusingilt algav kollektor (∅ 1000 mm), mis suubub Pelgurannas tunnelkollektorisse nr 3. Kollektorisse voolab reovesi Nõmme, Mustamäe, Lilleküla ja Õismäe lahkvoolsest kanalisatsioonist ning väljaspool linna piire Sakust, Sauelt ja Harku vallast. Haabersti kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Väike-Õismäe, Astangu ning Harku valla lähiasumite reovesi juhitakse Väike-Õismäe asumis paiknevasse Harku peapumplasse ning pumbatakse peakollektorisse Haabersti ringil. Linnaosas on ka hulgaliselt väiksemaid kanalisatsioonipumplaid.

Kakumäe tegevuspiirkonna reovesi pumbatakse Rannamõisa teel Printsu tee ristmiku läheduses paiknevasse pumplasse ning sealt edasi põhitegevuspiirkonna kanalisatsioonisüsteemi Rannamõisa tee ja Keskküla tänava ristmiku läheduses. Samasse pumplasse pumbatakse ka Tiskre asumi reovesi.

Haabersti ettevõtlusala piirkonnas osutab kanalisatsiooniteenust OÜ Valser Vara. Reovesi juhitakse Tallinna põhitegevuspiirkonna (AKTSIASELTSI TALLINNA VESI) kanalisatsioonisüsteemi.

Tähetorni ettevõtlusala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Heitvesi kogutakse kogumiskaevudesse ja purgitakse Tallinna kanalisatsioonisüsteemi. Tegevuspiirkonda läbib kanalisatsiooni magistraalitoru (≈ 315 mm), millega juhitakse Harku asumi reovesi Tallinna kanalisatsioonisüsteemi.

### **Kanalisatsioonisüsteemi kitsaskohad**

Alljärgnevalt on esitatud Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021 ette nähtud Tallinna linna kanalisatsioonisüsteemi arendamise põhilised arengusuunad, eesmärgid ja prioriteetidid õigusaktide ja projekteerimismääruste kohaselt.

- 1) Eesmärk laiendada aastatel 2009-2010 kanalisatsioonitorustik piirkondadesse, kus seni puudub ühiskanalisatsioon, on linnaosas nüüdseks valdavalt täidetud.
- 2) Tallinna territooriumil tuleb renoveerida olemasolevad, kuid amortiseerunud kanalisatsioonitorustikud, mis ei vasta enam nõuetele. Sellega vähendatakse märkimisväärselt infiltratsioonivee kogust, puhastusseadmetesse juhitavat vooluhulka ja keskkonna reostumise ohtu tingituna amortiseerunud kanalisatsioonisüsteemist.
- 3) Aastaks 2020 tuleb välja vahetada torustikud, mida on kasutatud rohkem kui 60 aastat.
- 4) Tõhustada Paljassaare reoveepuhasti tehnoloogiat, sh lämmastikueraldust.
- 5) Suurendada puhasti võimsust suuremate reoveekoguste vastuvõtmiseks ja rangemate keskkonnanõuete täitmiseks.
- 6) Kontrollida tõhusamalt olemasolevate kogumiskaevude toimimist ja tühjendamist.
- 7) Ühisvoolse sademeveekanalisatsiooni mõju reoveepuhasti tööle on negatiivne. Mida vähem juhitakse sademevett reoveepuhastisse, seda paremini töötab puhastusseade. AKTSIASELTSI TALLINNA VESI

reoveepuhasti tööd kontrollitakse pidevalt (siseneva ja väljuva reovee kogus ning keemilised näitajad), et juhtida reoveepuhasti tehnoloogilisi protsesse. Peale selle võimaldavad mõõtmistulemused hinnata sademevee mõju puhastusprotsessile.

### **Kanalisatsiooni arendamine**

Suuremate arengualade reovee ärajuhtimiseks nähakse ette järgmised uued torustikud:

§ Pikaliiva arengualale tänavate plaani kohaselt ette nähtud kanalisatsioonikollektorid on võimalik ühendada Rannamõisa tee ja Õismäe tee olemasolevate kollektoritega. Pumplate vajadus ja paiknemine on vaja kindlaks määrata torustike projekteerimise ajal;

§ Astangu ja Mäeküla asumi arengualale nähakse ette peatorustikud. Piirkonna torustikud ühendatakse olemasoleva Paldiski mnt kollektoriga, Astangu tänava kollektoriga ning Kadaka tee kollektoriga Mustamäe linnaosas. Pumplate vajadus ja paiknemine tuleb kindlaks määrata torustike projekteerimise ajal.

Kõik ehitatavad kanalisatsioonitorustikud on lahkvoolsed. Torustikku ei tohi ühendada restkaeve ega muid kuivendussüsteeme.

Varasemal ajal ehitatud kanalisatsioonitorustikud on oluliselt üledimensioneeritud, seega ei tekita uute arengualade ühendamine ühiskanalisatsiooni linnaosa reovee ärajuhtimise probleeme. Üldplaneeringu tehnovõrkude skeemi koostamisel on lähtutud Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast 2010-2021, kus olemasolevate kanalisatsioonisüsteemide läbilaskevõime hindamisel on arvestatud ka kujuneda võivate vooluhulkadega Harku valla asumitest[9].

Nii Pikaliiva, Astangu ja Mäeküla kui ka ülejäänud arengualade magistraalitorustikud on näidatud kaardil 12. Üldplaneeringu kaardil on näidatud arengualasisesed reoveetorustikud seal, kus asjaomane detailplaneering oli olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud tehnovõrkudega liitumise punktid. Arengualade kvartalisisesed torustikud tuleb planeerida vastava ala detailplaneeringus.

Täpsemad suunised ühisveevärgi arendamiseks on antud Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021.

### **12.1.3. Sademeveekanalisisatsioon**

Haabersti linnaosa sademevee kanalisatsioonisüsteem jaguneb üheksaks suuremaks lahkvoolse sademeveekanalisisatsiooni valgalaks. Valgalad paiknevad tegevuspiirkonniti järgmiselt:

- 1) Mustjõe valgala - Tallinna põhitegevuspiirkond;
- 2) Rocca al Mare valgala - Tallinna põhitegevuspiirkond;
- 3) Tiskre oja valgala - osaliselt Kakumäe tegevuspiirkond, osaliselt põhitegevuspiirkond;
- 4) Kakumäe Sooranna tn valgala - Kakumäe tegevuspiirkond;
- 5) Veskimetsa valgala - Tallinna põhitegevuspiirkond;
- 6) Kakumäe (raba) valgala - Kakumäe tegevuspiirkond;
- 7) Merirahu valgala - Kakumäe tegevuspiirkond;
- 8) Kakumäe põhjapoolseim valgala - Kakumäe tegevuspiirkond;
- 9) Apametsa peakraavi valgala - Tallinna põhitegevuspiirkond.

#### **Olemasolev olukord**

##### **Mustjõe valgala**

Valgala pindala on 1128 ha. Enamik valgalast paikneb Kristiine linnaosas, Haabersti linnaosast on valgalas vaid Mustjõe asum ning koht, kus Mustjõgi suubub Kopli lahte.

##### **Rocca al Mare valgala**

Valgala hõlmab Haabersti linnaosa korruselamute ala, selle pindala on 816 ha. Tervikuna lahkvoolse sademeveetorustikuga valgala kogub vee läänepoolsest Mustamäelt ja Väike-Õismäelt ning osaliselt Rocca al Marest. Mustamäe ja enamik Õismäe sademeveest juhitakse Harku sademeveepumplasse ja sealt edasi Kopli lahte.

Torustikud on rajatud pärast eelmise sajandi keskpaika kindla plaani järgi ning nende läbilaskevõime ja seisukord on rahuldav. Kollektoritega juhitakse ära peaaegu kogu valgala sademe- ja liigvesi (välja arvatud väike piirkond Külmallika tänava ümbruses ja Rocca al Mares). Valgalasse kuulub ka Iisaku soon oma lahtise voolusängiga. Harku sademeveepumpla seisukord on hea. Häireid põhjustavad vaid kummikiilsiidrid sademeveepumpla survetorustikul.

### **Tiskre oja valgala**

Valgala pindala on 400 ha. Põhiline sademe- ja kuivendusvesi juhitakse Tiskre oja peakraavidega. Valgala arendajad asendavad olemasolevad kraavid sademe- ja kuivendusveetorustikega. Sademevee ärajuhtimise seisukohalt on oluline suurendada oja läbilaskevõimet. Samas on Tiskre oja ja selle lähiümbrus meretõusudest tingituna üleujutusohklik ala. Pikaliiva piirkonda on kinnisvaraarenduse käigus osaliselt rajatud sademe- ja dreanaiveetorustik, millega juhitakse ära nii tänavatele kogunenud vesi kui ka kruntide liigvesi.

### **Kakumäe Sooranna tn valgala**

Valgala pindala on 120 ha. Sademevesi juhitakse ära olemasolevate kraavide kaudu. Valdavalt on valmis ehitatud ka sademevee ärajuhtimise torustikud.

### **Veskimetsa valgala**

Valgala pindala on 50 ha. Sademevesi kogutakse kraavidega ja juhitakse Paldiski mnt aluse truubi kaudu Kopli lahte.

### **Kakumäe (raba) valgala**

Valgala pindala on 47 ha. Liigvesi juhitakse ära kraavidega, mis on halvas seisukorras ja vajavad hooldust.

### **Merirahu valgala**

Valgala pindala on 43 ha. Merirahu elamurajoonile on ehitatud torustik. Sademevesi suunatakse ühtse väljalasu kaudu Kopli lahte.

## **Kakumäe põhjapoolseim valgala**

Valgala pindala on 15 ha. Sademevesi juhitakse ära olemasolevate kraavide kaudu.

## **Apametsa peakraavi valgala**

Peakraavi juhitakse Tiskre asumi ning Harku valla Apametsa küla sademevesi. Valgala torustikud on valmis ehitatud osaliselt. Sademe- ja kuivendusvesi juhitakse ära põhiliselt kraavide kaudu. Uute elamute kaitseks on rajatud ka kuivendustorustikke. Valgala vajab kaitset merevee tõusu korral. Koos Harku vallaga tuleb lahendada kraavi hooldamise küsimused.

## **Sademeveekanaliseerimise kitsaskohad**

Alljärgnevalt on nimetatud Tallinna ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kavas 2010-2021 ette nähtud põhilised arengusuunad, eesmärgid ja prioriteedid Tallinna linna kanalisatsioonisüsteemi arendamiseks õigusaktide ja projekteerimisnormide kohaselt.

1. Vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamisega samal ajal tuleb ette näha ka lahkvoolse sademeveekanaliseerimise rajamine ja rekonstrueerimine.
2. Muuta ühisvoolsete kanalisatsioonisüsteemidega valgala järk-järgult lahkvoolseks, et vähendada reoveepuhastisse suunavat sademeveekogust. Linna kanalisatsioonisüsteemi arengu ühe olulise näitajana võiks kasutusele võtta lahk- ja ühisvoolse kanalisatsiooni pikkuste (pindalade või muu sarnase) suhte. Mida suuremaks suhtarv muutub, seda tänapäevasem ja ökonoomsem on kanalisatsioonisüsteem.
3. Töötada välja valgala põhine sademeveemudel, mis võimaldaks arvutada välja valgala plaanitavate rajatiste mõju olemasolevale süsteemile ja määrata lubatav kõvapindade suurus, et olemasolevat süsteemi ei oleks vaja uuendada. Mudel tuleb koostada kogu Tallinna linna sademeveesüsteemi jaoks.
4. Sademe- ja pinnasevee puhtuse tagamiseks on vaja kasutusele võtta järgmised meetmed: tänavate regulaarne kuivpuhastus, loodussäästlike lumetõrjevahendite kasutamine, uute sademeveesüsteemide rajamisel nüüdisaegsete lahenduste (kohapealne immutus jne) juurutamine, sademeveesüsteemidega ühendatud illegaalsete reoveetorustike avastamine, olemasolevate reoveekogumiskaevude toimimise kontroll. Sellega tagatakse põhjavee, pinnaveekogude ja mereranna loodusliku seisundi säilimine ning vähendatakse oluliselt kulutusi sademe- ja pinnasevee puhastamisele.

5. Enne sademe- ja pinnasevee ärajuhtimise süsteemide projekteerimist ja ehitamist tuleb koostada kohalikest looduslikest tingimustest lähtuvad põhimõttelised lahendused, et minimeerida sademevee käitlemise kulusid, tagades liigniiskuse ärajuhtimise elamupiirkondadest ja keskkonnakaitsevenõuete täitmise.
6. Tuleb kasutada võimalusi sademevee vooluhulkade piiramiseks (reguleerivad mahutid, immutamine).
7. Tallinna linna ja vee-ettevõtjate koostöös tuleb välja töötada lähtealused, mille järgi osutatakse sademeveesüsteemide, sh kraavide ja ojade hooldamise teenust.
8. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tunnusega sademeveekraave peavad hooldama asjaomase piirkonna vee-ettevõtjad.

Lisaks eespool loetletud probleemidele on Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021 ning Harju alamvesikonna veemajanduskavas esile toodud järgmised probleemid ja vajalikud arengusuunad[10]:

- 1) Haabersti linnaosas on tähelepanuväärse üleujutusohuga alad Harku järve ümbrus, Tiskre oja suudmeala ja Mustjõe suudmeala;
- 2) võrreldes Mustjõe kui loodusliku jõe veekvaliteedi näitajaid nõuetega, mis on kehtestatud keskkonnaministri 28. juuli 2009 määruses nr 44 „Pinnaveekogumite moodustamise kord ja nende pinnaveekogumite nimestik, mille seisundiklass tuleb määrata, pinnaveekogumite seisundiklassid ja seisundiklassidele vastavad kvaliteedinäitajate väärtused ning seisundiklasside määramise kord“, võib Mustjõe arvata V klassi kuuluvaks (tugevalt reostunud jõed);
- 3) Mustjõe voolusäng on täis settinud, see tõstab jõesängis veepinna taset ja põhjustab Mustjõe ümbruse aladel liigniiskust. Peale selle tekitavad Mustjõe valgalal (Veskimetsas) periooditi ulatuslikke üleujutusi ka valingvihmad;
- 4) peaaegu kõigi näitajate poolest kuulub Harku järv reostunud veega järvede hulka. Harku järve suubuvate ojade ja suuremate kraavide tugevasti reostunud vee tõttu on järv rikastunud toitainetega, mis soodustavad mikrovetikate massilist vohamist. Tallinna Keskkonnaameti hinnangul tuleb 85% järve reostuskoormusest Harku vallast;

5) Astangu piirkonna arendamisega seoses tuleb võimalikult palju pindadelt tulevat vett suunata Harku järve lahtiste veejuhtmete (kraavide) kaudu, kuna neis toimib vee isepuhastumine palju paremini kui torustikes;

6) liigniiskus Veskimetsa elamupiirkonna Mustjõega piirneval alal on põhjustatud Mustjõe voolusäangi ja sellel paiknevate truupide vähesest läbilaskevõimest ning meretõusude mõjust. Enne nende põhjuste kõrvaldamist ei ole võimalik olukorda normaliseerida. Ühtlasi on seni pärsitud sademe- ja reoveekanaliseerimise rajamine piirkonda. Liigniiskuse probleemi lahendamiseks tuleb suurendada Mustjõe läbilaskevõimet ning mere mõju kõrvaldamiseks täita kaldaala ja rajada kaldakindlustus, mereväljalask, pumbajaam ja hüdrosool.

### **Sademeveekanaliseerimise arendamine**

Suuremate arengualade sademevee ärajuhtimiseks nähakse ette järgmiste uute torustike rajamine.

1) Pikaliiva arengualale on tänavate plaani kohaselt ette nähtud sademeveekanaliseerimise kollektorid. Rajatav sademe- ja dreenaiveetorustik peab lisaks sademeveele, mis kogutakse tänavatelt ja teistelt kõvakattetega pindadelt, ära juhtima ka kinnistute liigvee. Seejuures tuleb peatähelepanu pöörata just kuivendusvee ärajuhtimisele. Kuivendusvee eesvooluks võiks olla Harku järv ja sademevee eesvooluks Paldiski maanteel asuv iseoolne sademeveekollektor. Kokku on ette nähtud ehitada ligikaudu 3,5 km torustikku ning sademevee settetiiki Harku järve juhitavale sademeveele.

2) Astangu ja Mäeküla asumis arendatakse välja kraavide ja torustike süsteem Astangu piirkonna pinnase- ja sademevee ärajuhtimise põhiskeemi järgi, mille on koostanud aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi[11]. Kokku on ette nähtud ehitada ligikaudu 15 km torustikku, sh Paldiski maantee sademevee ärajuhtimise torustikud. Lisaks sellele tuleb ehitada või rekonstrueerida ligikaudu 7 km kraave. Sademevee eesvooluks on Harku järv. Põhikraavidest tuleb liigvesi läbib enne Harku järve jõudmist loduala, mille pindala on 2,2 ha, s.o 0,45% valgala pindalast. Loduala moodustamiseks tuleb järve kaldale rajada kuni ühe meetri kõrgune pinnasest tõkettamm, mille kirdenurka rajatakse kivipuistest ülevoolupais. Paisu juurde tuleb rajada tühjenduslask, mille abil on võimalik lodu veetasel alandada ning seal hooldustööid teha. Piirkonnast tulev liigvesi suunatakse lodule edelanurgast, sellega püütakse vältida seisva vee tsoonide teket lodul. Selleks, et väiksema languga aladel vältida veejuhtmetes sette ladestumist, tuleb Järveotsa ojaale rajada settebassein mõõtmetega 60 × 15 meetrit.

Valgalasse tuleb hõlmata Mustamäe astangu all olevad allikalised alad, mille vett kogub ja kasutab Nõmme Spordikeskuse ujula.

Ujulast läbi voolav vesi juhitakse praegu kanalisatsiooni, kuid see on võimalik suunata kraavi ja sealt Järveotsa oja kaudu Harku järve. Kraavile on ette nähtud settebassein.

Ainus viis Harku järve veekvaliteeti parandada on juhtida kraavide kaudu järve puhtamat sademevett ning puhastada olemasolevatest sademeveesüsteemidest järve juhitav sademevesi juba valgalal. Üks võimalus on juhtida Harku järve Järveotsa oja (valgala 4,91 km<sup>2</sup>) vesi. See aga eeldaks Järveotsa oja valgalal olevatele ja sinna rajatavatele veejuhtmetele rangete kriteeriumite kehtestamist. Need kriteeriumid on esitatud töös „Astangu piirkonna pinna- ja sademevee ärajuhtimise põhiskeem“.

Tallinna Keskkonnaameti hinnangul tuleb 85% järve reostuskoormusest Harku vallast. Harku valla üldplaneeringusse on Tallinna Keskkonnaameti ettepanekul lisatud nõue puhastada valla sademevesi enne selle juhtimist Harku järve.

Eelmises punktis „Sademeveekanaliseerimise kitsaskohad“ esitatud arengusuundade järgi nähakse üldplaneeringus ette rekonstrueerida Mustjõe suudmeala.

1. Üldplaneeringus nähakse ette maa-ala, millele plaanitakse[12] sademeveepuhasti/settebassein, kuigi Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010-2021 investeringuprojekt E17 „Sademeveepuhastite rajamine“ ei anna puhastite rajamiseks täpseid juhiseid ja selles on kirjutatud: „Sademeveepuhastite rajamise vajadus täpsustatakse peale Keskkonnaministeeriumi poolt sademevee kontrollnõuete väljatöötamist, mis on ühtlasi aluseks sademeveepuhastitele esitatavate puhastusefektide määramisel ja millest lähtuvalt saab alustada projekteerimist“[13]. Settebasseini täpne asukoht määratakse kindlaks projekteerimise käigus.

2. Tallinna linna sademevee ärajuhtimise tegevuskavas on ette nähtud mitme ühisvoolse valgala ehitamine lahkvoolseks[14]. Selle valdkonna põhiprojekt on Seevaldi kollektori valgala ja Pelguranna valgalade lahkvoolseks muutmise ning sademevee juhtimine otse Kopli lahte. Selleks on kaks võimalust. Seoses Stroomi supelranna pikendamise Mustjõe suunas tuleb sademevee merre juhtimiseks rajada pumbajaam ja merrelask pikkusega vähemalt 500 m, et täita Vabariigi Valitsuse 29. novembri 2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud

sademevee veekogusse juhtimise nõudeid. Alternatiivina tuleb analüüsida ka võimalust juhtida Seevaldi kollektori sademevesi torustikuga planeeritava pumbajaama juurest Mustjõe suudmeni või Mustjõe settebasseini ja sealt koos Mustjõe sademeveega merre.

Liigniiskete alade üleujutuse probleemi lahendamiseks nähakse üldplaneeringus ette järgmised rajatised koos vajalike maa-aladega:

1) maa-ala perspektiivse Mustjõe ja Veskimetsa sademeveekraavi hüdroölmehitamisega, mis takistaksid merevee tõusust tingitud üleujutuse jõudmist elamupiirkonnani. Hüdroölmehitamine määratakse kindlaks projekteerimise käigus, üldplaneeringus on ette nähtud maa-ala Paldiski maantee teetammi vahetus läheduses. Asukohad on esitatud kaardil 13;

2) maa-alad perspektiivsete tammide ning ülepumplate ehitamiseks Tiskre oja ja sinna suubuvate peakraavide vahele Kakumäe ja Vismeistri asumites. Asukohad on esitatud kaardil 13.

#### **Lahendused sademevee nõuetekohase puhtuse tagamiseks[15]:**

1) Tallinna sademevee puhtuse tagamiseks on kõige sobivamad kohapealsed abinõud - puhastada reostunud aladelt kogutud sademevesi kohapeal, enne kui see juhitakse sademeveekanaliseerimise või -kraavi;

2) kinnistutelt ja planeeringualadelt tuleva sademevee vooluhulkade piiramiseks tuleb nõuda selle kohapeal immutamist või kogumist ja kui vaja, siis ka vooluhulga ühtlustamist;

3) säilitada tasandusrajatistena toimivate kraavide süsteem, sest nende eesmärk on pikendada sademevee kokkuvooluaegasid ja vähendada sellega sademeveekollektorite läbimõõte. Peale selle töötavad tasandusrajatised ka settebasseinidena ja ühtlustavad sademevee kontsentratsiooni. Säilitatavad kraavid on esitatud kaardil 13;

4) teistest linnaosadest Haabersti sademeveesüsteemi juhitud sademevesi peab olema puhastatud asjaomase linnaosa territooriumil.

Nii Pikaliiva, Astangu ja Mäeküla kui ka ülejäänud arengualade magistraalitorustikud on näidatud kaardil 13. Üldplaneeringu kaardil on esitatud arengualasisesed reoveetorustikud detailplaneeritud aladel. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega.

Arengualade kvartalisesed jaotustorustikud tuleb planeerida ala detailplaneeringus.

Täpsemad suunised ühisveevärgi arendamiseks on antud Tallinna Linnavolikogu 18. novembri 2010 määrusega nr 54 kinnitatud „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021“ ja 19. juuni 2012 määrusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegias aastani 2030“.

## **12.2. Elektrivarustus**

### **Olemasolev olukord**

Haabersti linnaosa varustatakse elektriga järgmistest toitealajaamadest:

§ Kadaka 110/10 kV;

§ Veskimetsa 110/35/10/6 kV;

§ Tabasalu 110/10 kV.

Haabersti linnaosa territooriumil kulgevad kõrgepingeliinidest Eesti-Soome merekaabel, Veskimetsa-Harku / Kadaka kaheaahelaline 110 kV õhuliin (L004/L011/L012), Veskimetsa-Harku/Kiisa kaheaahelaline õhuliin (L002/L001), 110 kV kaheaahelaline õhuliin Veskimetsa-Kopli-Paljassaare-Volta-Veskimetsa (L161, L009, L010, L160) ja Kadaka-Kivimäe 110 kV kaabelliinid (L8012 ja L004K).

Haabersti linnaosa keskpinge jaotusvõrk asub tiheda varustuskindluse piirkonnas. Jaotusvõrk töötab pingel 6-10 kV ja on valdavalt valmis ehitatud kaabelliinidena, kuid väikese osa sellest moodustavad ka õhuliinid.

Olemasolevate trafoalajaamade keskpingetoide on lahendatud ringtoitena piirkonna alajaamadest või ringtoitena keskpinge jaotusalajaamade baasil.

Madalpinge jaotusvõrk töötab pingel 230/400 V.

Piirkonnas tegutsevad võrguettevõttena Elektrilevi OÜ, Elering AS ning OÜ Merirahu Võrgud.

Konkreetses krundi või ala elektrienergiaga varustamiseks tuleb taotleda tehnilisi tingimusi võrguettevõtjalt.

### **Elektrivarustuse arendamine**

Vastavalt Elering ASi investeeringukavadele toimuvad Haabersti linnaosa elektrivõrgus aastani 2024 järgmised muudatused:

§ aastaks 2019 asendatakse Veskimetsa-Harku L011 ja L012 110 kV õhuliin kaabelliiniga lõigul Veskimetsa AJ - mast 14Y (ca 4,6 km);

§ aastaks 2019 asendatakse Veskimetsa-Kopli L161 110 kV õhuliin kogu pikkuses kaabelliiniga;

§ aastaks 2019 asendatakse Kadaka-Veskimetsa L004 110 kV õhuliin kogu pikkuses kaabelliiniga uuel trassikoridoril;

§ aastaks 2021 asendatakse Veskimetsa-Volta L160 110 kV õhuliin kogu pikkuses kaabelliiniga;

§ aastaks 2024 asendatakse Veskimetsa-Harku L001 ja L002 110 kV õhuliin kaabelliiniga lõigul Veskimetsa AJ - mast 14Y (ca 4,6 km).

Tulenevalt perspektiivsest koormuse nihkumisest näeb Eesti elektrivõrgu arengukava kaugemas perspektiivis ette uue Tiskre 110 kV alajaama rajamist. Selleks tuleb valmis ehitada Tabasalu-Tiskre 110 kV kaabelliin ning Tiskre-Veskimetsa 110 kV kaabelliin.

Haabersti linnaosas on planeeritud Elektrilevi OÜ andmete kohaselt keskpingetrasse ja alajaamasid, plaanidel märgitud perspektiivsetel arengualadel on arvestatud suuremate detailplaneeringutega.

Põhilised planeeritavad keskpinge trassikoridorid Elektrilevi OÜ tingimuste kohaselt on:

§ Kadaka 110/10 kV alajaamast piki Järveotsa teed, Paldiski maanteed kuni maa-alani Paldiski mnt - Sõudebaasi tee ristmiku piirkonnas;

§ Kadaka 110/10 kV alajaamast Kadaka tee ja Tähetorni tänava suunal;

§ Paldiski mnt - Sõudebaasi tee ristmikult piki Paldiski mnt kuni maa-alani Ehitajate tee – Õismäe tee - Paldiski mnt ristmiku piirkonnas;

§ Haabersti ristmikult piki Rannamõisa teed kuni Lõuka tn ristmikuni;

§ Veskimetsa 110/35/10/6 kV alajaamast (Kadaka tee 42e) alajaamani 542 (Rannamõisa tee 4);

§ alajaamast 288 Kakumäe sadama piirkonnani;

§ Tiskre 10 kV jaotusalajaamast alajaamani 542 läbi arengualade kolmele kaabelliinile.

Elektrilevi OÜ lähteülesande järgi on planeeritud uute, 6 kV jaotusalajaamade ligikaudsed asukohad Lääne-Tallinna keskhaigla territooriumile Paldiski mnt ääres ja hipodroomi territooriumile Paldiski mnt ääres. Uutele 10 kV jaotusalajaamadele on planeeritud asukohad Paldiski mnt - Sõudebaasi tee ristmiku piirkonda. Keskpinge õhuliinid on perspektiivis ette nähtud asendada kaabelliinidega. Keskpinge kaablivõrgu vananemisel asendatakse olemasolevad kaabelliinid uutega vajadust mööda.

Planeeritavate alajaamade täpsed asukohad määratakse kindlaks edasiste planeerimisetappide käigus.

Paldiski mnt äärse kaablikoridori planeerimisel on aluseks võetud Aktsiaseltsi K-Projekt koostatud Paldiski mnt rekonstrueerimise projekt, töö nr 02201GE.

Uute kõrge- ja madalpingealajaamade asukohtade planeerimisel arvestatakse suuremaid tarbijaid ja koormuskeskuste asukohti. Kaabelliinide planeerimisel arvestatakse ühe meetri laiuse kaitsevööndiga. Alajaamade kaitsevööndi laius on 2 m.

Olemasolevate õhuliinide asendamisel kaabelliinidega määratakse täpne asukoht trassivaldaja vajadustest ja maaomanike nõusolekust tulenevalt.

Arengualade magistraalkaablid on näidatud kaardil 14. Üldplaneeringu kaardil on esitatud arengualasisesed kaablid seal, kus detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal ei olnud detailplaneeringut algatatud või koostatud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartalisisesed kaablid tuleb planeerida ala detailplaneeringus.

## **12.3. Gaasivarustus**

### **Olemasolev olukord**

Haabersti linnaosas on viis gaasivarustuspiirkonda. Igas piirkonnas on oma gaasiteenuse pakkuja.

### **§ aktsiaseltsi Eesti Gaas tegevuspiirkond**

Valmis on ehitatud 4 bar rõhuga B-kategooria magistraalitorustik kahe ühenduspunktiga Mustamäe linnaosast ja ühe ühendusega Kristiine linnaosast. A-kategooria torustikke linnaosas ei ole. Kõik teised maagaasiteenuse pakkujad saavad gaasi läbi aktsiaseltsi Eesti Gaas B-kategooria torustike.

### **§ Tehnovõrkude Ehituse OÜ tegevuspiirkond**

Piirkond hõlmab Kakumäe poolsaare Tiskre oja ja Kopli lahe vahelise ala - Kakumäe ja Vismeistri asumi – ning osaliselt ka Pikaliiva ja Õismäe asumi. Ühendussõlm aktsiaseltsi Eesti Gaas B-kategooria torustikuga paikneb Rannamõisa tee ja Printsu tee ristmiku läheduses.

Piki Kakumäe asumit on ehitatud B-kategooria torustikud. A-kategooria torustikud on ühendatud B-kategooria torustikega gaasireguleerjaamade kaudu.

### **§ Gaasienergia ASi tegevuspiirkond**

Piirkond hõlmab Haabersti linnaosa Tiskre asumi. Ühendussõlm aktsiaseltsi Eesti Gaas B-kategooria torustikuga paikneb Rannamõisa teel Tiskre peakraavi lähedal. Taludevahe tänavale on ehitatud B-kategooria torustik. A-kategooria torustikud on ühendatud B-kategooria torustikega gaasireguleerjaamade kaudu.

### **§ Energate OÜ tegevuspiirkond**

Piirkond hõlmab Haabersti linnaosa Pikaliiva, Astangu ja Mäeküla asumi. Valmis on ehitatud torustikud Pikaliiva asumis, lõuna pool Rannamõisa teed rajatud hoonestusele. Ühendussõlm aktsiaseltsi Eesti Gaas B-kategooria torustikuga paikneb Rannamõisa tee ja Pikaliiva tänava ristmiku lähedal. Samas paikneb ka gaasireguleerjaam. Asumis on valmis ehitatud A-kategooria torustikud.

### **§ Esmar Gaas OÜ tegevuspiirkond**

Piirkond paikneb Mustjõe asumis. Torustikud on ehitatud osale tänavatele väikeelamute piirkonnas. Piirkonda on ehitatud nii A- kui ka B-kategooria torusid. Gaasimõõtejaam ja -reguleerjaam paiknevad Laki tänaval.

## Gaasivarustuse arendamine

Haabersti linnaosas on tulevikus ette nähtud mitu olulist arendustööd.

Olemasolevate, Tallinna kaugküttepiirkonnast välja jäävate elamupiirkondade gaasiga varustamiseks on ette nähtud ehitada uued torustikud järgmiselt:

§ Kakumäe ja Tiskre asumi A-kategooria torustike ehitamine seni gaasiga varustamata piirkondadesse;

§ Õismäe asumi B-kategooria torustike ehitamine seni gaasiga varustamata piirkondadesse;

§ torustike ehitamine Mustjõe asumi seni gaasiga varustamata tänavatele (Esmar Gaas OÜ piirkond). Rõika, Kõömne ja Mureli tänava varustamiseks ehitatakse B-kategooria torustik Piibehele tänavalt ning paigaldatakse reguleerjaam Kõömne tänavale.

Gaasivarustussüsteemi töökindluse parandamiseks nähakse ette järgmised uued gaasitorustikud:

§ B-kategooria torustike ringistus Paldiski mnt ja Järvekalda tee ristmiku lähedusest läbi Harku valla Rannamõisa tee olemasoleva torustikuni. Planeeritav toru parandaks Tiskre, Kakumäe ja Pikaliiva piirkonna gaasivarustuse töökindlust;

§ B-kategooria magistraali ringistus piki Ehitajate teed kuni Paldiski maanteeeni;

§ Tiskre asumi B-kategooria perspektiivse gaasitorustiku ehitus piki Rannamõisa teed Kakumäele, Pikaliiva tänavani, ühenduse ehitus Kakumäe gaasivõrguga Räime tänaval ning uue torustiku ehitus piki Rannamõisa teed aktsiaseltsi Eesti Gaas olemasoleva B-kategooria toruni Printsu tee lähedal;

§ B-kategooria torustiku ringistuse valmishitamine Kadaka tee magistraalist kuni Haabersti ristmikuni.

Suuremate arengualade gaasiga varustamiseks nähakse ette järgmised uued torustikud:

§ Pikaliiva arengualale tänavate plaani kohaselt ette nähtud B-kategooria torustikud on võimalik ühendada Rannamõisa tee olemasoleva magistraalse gaasitorustikuga;

§ Astangu ja Mäeküla asumi arengualale kavandatakse B-kategooria magistraaltorustikud ettenähtud tänavaplaani kohaselt. Piirkonna torustikud ühendatakse olemasoleva torustikuga Järvekalda tee ja Paldiski mnt ristumiskoha lähedal ning piki Kadaka teed Kadaka tee B-kategooria magistraaltorustikuga. Samal ajal

Paldiski maanteega ehitatakse valmis B-kategooria torustik, et varustada gaasiga Harku valla Tallinna linna lähedasi asumeid.

Arengualade magistraaltorustikud on näidatud üldplaneeringu kaardil 15. Kaardil on esitatud arengualasisesed gaasitorustikud seal, kus detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartalisisesed jaotustorustikud tuleb planeerida ala detailplaneeringus.

## 12.4. Tänavavalgustus

Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 330 kinnitatud tänavavalgustuse arengukava „Tallinna linna välisvalgustuse suunad aastateks 2006-2015“ põhines neljal tegevussuunal:

§ praeguseks amortiseerunud seadmete asendamine;

§ vaadeldaval perioodil amortiseeruvate seadmete asendamine;

§ tänavavalgustuse rajamine seni valgustamata tänavatele ja aladele;

§ valgustuse parandamine, et suureneks elanikkonna turvalisus ja heaolu, sõidukite liiklusohutus, turistide rahulolu pimedal ajal jms.

Koos uue tänavaga ehitatakse valmis ka tänavavalgustus. Ette on nähtud seni valgustamata tänavate, parkide ja väljakute valgustamine.

2006. aasta andmete järgi oli Haabersti linnaosas valgustamata tänavaliikide kogupikkus 1,7 km. Selle hulka ei ole arvestatud neid tänavaid ja teid, mis on eravalduses ja mille valgustamine on takerdunud kinnisvaraarendajate probleemidesse.

Paljasjuhtme-õhuliinid on ette nähtud asendada kas rippkeerd- või maakaabliga. Raudbetoonpostid on kavas asendada metallpostidega.

## 12.5. Soojusvarustus

### Olemasolev olukord

Haabersti linnaosas hõlmab kaugküttepiirkond, mis kehtestati Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määruse nr 19 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ kohaselt, Väike-Õismäe asumit, vähesel määral ka Veskimetsa, Astangu ja Mustjõe asumit. Eraldi kaugküttepiirkond on Merirahu elamupiirkond.

Soojusenergia allikaks on Mustamäe linnaosas paiknev Mustamäe katlamaja, mis töötab maagaasil ja on Väike-Õismäe asumiga ühendatud kahe magistraalse soojustorustiku kaudu.

### Soojusvarustuse arendamine

Tulevikus on planeeritud korruselamud rajada Pikaliiva asumisse, Mäeküla ja Astangu piirkonda ning Mustjõe asumisse, kuhu oleks otstarbekas laiendada ka kaugküttepiirkond.

Arengualade magistraaltorustikud on näidatud üldplaneeringu kaardil 16. Kaardil on esitatud arengualasisesed kaugküttetorustikud seal, kus detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartalisised jaotustorustikud tuleb planeerida ala detailplaneeringus.

Kaugküttevõrkude paigalduskaugus olemasolevatest ja planeeritud hoonetest, puudest, tehnovõrkudest ning teistest rajatistest kavandada standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja majandus- ja taristuministri 26. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 11 alusel.

## 12.6. Sidevarustus

Haabersti linnaosa territoorium on telefonijaamade võimsustega rahuldavalt kaetud ning telefonijaamad on digitaliseeritud. Linnaosa on telefoniseeritud, andmesideühenduste tehnilised võimalused on head.

Korruselamute piirkonda on rajatud kaabeltelevisioonivõrk ning ka selle kaudu osutatakse andmesideteenust. Linnaosas on leviala kõigil mobiilsidefirmadel ning valmis on ehitatud tugijaamade võrgustik. Üldplaneeringus on tulevased sidevõrgud kaardile kantud nende detailplaneeringute järgi, mis on algatatud ja kehtestatud. Piirkonnas paikneb vähesel määral ka teistele sideteenusepakkujatele kuuluvaid sidekanalisatsiooni lõike.

Teenuse äriiline iseloom ja sidetehnoloogia kiire areng ei võimalda sidevarustuse arengut pikaks ajaks ennustada, kuid hea varustus sideteenustega on jätkuvalt Haabersti linnaosa elu- ja ettevõtluskeskkonna üks tugevaid külgi ja arengueeldusi.

Arengualade magistraalkaablid on näidatud kaardil 17. Üldplaneeringu kaardil on näidatud arengualasisesed kaablid seal, kus detailplaneering on olemas. Arengualal, kus üldplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise ajal detailplaneeringut algatatud või koostatud ei olnud, on tehnovõrkude skeemil näidatud arenguala võimalikud liitumispunktid tehnovõrkudega. Arengualade kvartalisisesed kaablid tuleb planeerida ala detailplaneeringus.

## 12.7. Jäätmekäitlus

Jäätmekava on kohaliku omavalitsuse üksuse arengukava osa. Jäätmekava ülesanne on jäätmehoolduse kavandamine, jäätmehoolduse eesmärkide püstitamine ning tegevussuundade seadmine. Lisaks jäätmekavale on Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28 kehtestatud „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“, mille eesmärk on säilitada Tallinnas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 7 järgi tuleb elamumaa sihtotstarbega kinnistutel taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse: paberit ja pappi juhul, kui kinnistul on vähemalt viis korterit, ning kompostitavaid biolagunevaid jäätmeid juhul, kui kinnistul on vähemalt kümme korterit.

Üldplaneeringu üldistusaste ei võimalda jäätmemahutite ja -hoonete asukohti asumites üksikasjalikumalt käsitleda. Jäätmehoonete paigutamise vajadus tuleb selgitada välja Tallinna Keskkonnaameti, linnaosa valitsuse, korteriühistute ja jäätmekäitluste võtete koostöös Tallinna jäätmekava ja jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Kortere lamutega aladel, kus elamutele on moodustatud minimaalse suurusega kinnistud, tohib jäätmemahuteid paigutada väljapoole oma kinnistut linnaosa valitsuse loal ja tingimustel. Alljärgnevalt on esitatud märkused ja soovitusel jäätmehoonete paigutamise kohta:

§ jäätmehoone peab asuma vähemalt 8 m kaugusel rõdudest ja akendest;

§ jäätmehoone võib asuda ka elamu taga;

§ jäätmehoone peab asuma elanike käigutee ääres;

§ jäätmehoone asukoht on soovitatav valida selline, mis võimaldab jäätmeveokil selle juurde pääseda ilma tagurdamiseta;

§ jäätmehoone esist ruumi sõiduteel ei tohi sulgeda parkivate autodega;

§ jäätmehoone peab paiknema võimalikult kaugel laste mänguväljakutest;

§ arvestades elamutevahelise ruumi avalikku kasutamist, ei tohi jäätmemahutid ja -hooned sulgeda kergliiklusteid, tõkestada nendel liikumist ega paikneda olulistel vaatesuundadel.

Eri elumupiirkondades tekkiv jäätmekogus võib suuresti erineda. Näiteks korterelamute jäätmeid iseloomustab suurem kompostitava materjali sisaldus. Uuselamupiirkondades on tekkivate jäätmete kogus üldjuhul suurem kui mujal, sest sealsetel elanikel on suurem sissetulek ning teistsugused tarbimisharjumused.

Jäätmekoguste vähendamise esmaseid võtteid on toodete pikaajalisuse tagamine ja jäätmete kordus- ja taaskasutus. Olmest tekkiv jäätmekogus on proportsioonis elatustaseme kasvuga ja on vähetõenäoline, et jäätmekogus edaspidi väheneks. Pigem on lähiaastatel oodata jäätmekoguse suurenemist.

Eesti keskkonnastrateegias aastani 2030 on esitatud jäätmekäitluse korrastamise praktiliste lahenduste pingerida. Selle järgi on prügilasse ladestatavate jäätmekoguste vähendamise viisid järgmised:

§ jäätmetekke vältimine;

§ tekkivate jäätmekoguste ja nende ohtlikkuse vähendamine;

§ jäätmete taaskasutamise laiendamine:

o otseses ringluses (korduskasutamine),

o materjaliringluses,

o bioloogilistes protsessides (kompostimine),

o energiakasutuses (jätmete põletamine energia tootmiseks);

§ keskkonnanõuete kohane jäätmetöötlus;

§ jätmete keskkonnaohutu kõrvaldamine.

Seetõttu püütakse Tallinna jäätmemajanduse korraldusega vähendada prügilasse kõrvaldamisele suunatavaid jäätmekoguseid ning suunata maksimaalselt suur hulk jäätmeid taaskasutusse. Prügilasse ladestatavad jäätmekogused hakkavad vähenema vaid siis, kui taaskasutusse suudetakse võtta rohkem jäätmeid ning parandada jätmete sortimise taset. Alates 1. jaanuarist 2008 ei või prügilad sortimata jäätmeid vastu võtta. Jätmete sortimisena käsitatakse jätmete tekkekohas ka jätmete liigiti kogumist, mis on parim võimalus nende taaskasutamiseks. Võimalikult paljude jätmete kohtsorteerimise ja liigiti kogumise on prioriteediks seadnud ka Euroopa Liit, mis on oluline eelkõige säästvast arengust lähtudes, suurendades kvaliteetsemat jätmete taaskasutamist.

Jäätmeseaduse § 19 kohaste jäätmekäitluskohtade asukohtadega saab tutvuda Tallinna linna veebilehel [www.tallinn.ee/est/jaatmed](http://www.tallinn.ee/est/jaatmed) ja kaardil [kaart.tallinn.ee](http://kaart.tallinn.ee).

## 13. Piirangud maakasutusele

Selles peatükis on nimetatud kaitsealuste objektide asukohad koos nende kaitsevöönditega, perspektiivsete puurkaevude asukohad ning seadustest tulenevad piirangud maakasutusele ja ehitustegevusele.

### 13.1. Kinnismälestised

Muinsuskaitseaduse § 35 kohaselt võib kinnismälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist konserveerida, restaureerida ja ehitada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projekti alusel vastutava spetsialisti või konserveerimise ja restaureerimise projekti koostaja muinsuskaitse järelevalve all.

Muinsuskaitseameti loata (muinsuskaitseaduse § 24) on kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud ka:

§ konserveerimine ja restaureerimine;

§ ehitamine, sealhulgas katusealuse valmishitamine ning kangialuse ja õue kinni- ja täisehitamine;

§ ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kinnistupiiride muutmine;

§ kinnistu, millel paikneb arheoloogiamälestis, või muinsuskaitsealal paikneva kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;

§ katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide ja väravate muutmine;

§ mälestise või ehitise ilme, sealhulgas värvilahenduse muutmine, samuti ehitusdetailide ümberpaigutamine;

§ mälestisele, ehitisele või muinsuskaitsealale mis tahes seda kahjustava või selle ilmet muutva objekti, sealhulgas teisaldatava objekti, näiteks kioski, müügi-paviljoni või välikohviku, valgustus- ja muu seadme, tehnovõrgu ja -rajatise, teabekandja ning reklaami paigaldamine;

§ algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitismaterjalide kasutamine;

§ haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse 50 m laiune kaitsevöönd mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kinnismälestise kaitsevööndi ulatust võib muuta.

Muinsuskaitseameti loata (muinsuskaitseaduse § 25) on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

§ ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;

§ kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Haabersti linnaosa üldplaneeringus tehakse Hälli tn 5 hoonete kaitse alla võtmise ettepanek (tegemist on 1937. aastal kirjanik August Mälgule kingitud Lagle taluga, kuhu hooviansambliga elamukompleksi projekteeris tuntud arhitekt Erika Nõva).

Kõik Tallinna loomaaia territooriumi vahetus lähiala puudutavad ehitusprojektid ja detailplaneeringud tuleb lisaks kooskõlastada Tallinna loomaaiaga. Loomaaed on üleriigilise tähtsusega erinõuetega kultuuriobjekt ja teadusasutus, mille olemasolu ja vajadustega tuleb ruumilisel planeerimisel arvestada.

Mälestised (kinnismälestised) on kaardile (vt kaarti 3) kantud kultuurimälestiste riikliku registri alusel (<http://muinas.ee/register>).

Üldplaneeringus täpsustatakse kahe mälestise, Astangul asuvate Peeter Suure merekindluse laskemoonaladude (reg-nr 8721) ja Kakumäe poolsaare tipus asuva Peeter Suure merekindluse rannakaitsepatarei nr 4 (reg-nr 8742, 8743, 8744 ja 8745) kaitsevööndite ulatust (vt joonised 3 ja 4).<sup>[16]</sup>

**Joonis 3.** Peeter Suure merekindluse rannakaitsepatarei nr 4 Kakumäe poolsaarel

**Joonis 4.** Peeter Suure merekindluse laskemoonalaod Astangul

**Tabel 8.** Kinnismälestised

Mälestise registri-number	Mälestise nimi	Aadress	Liik	Kaitsevöönd
8721	Peeter Suure merekindluse laskemoonalaod (ehitatud 1917. a)	Harju maakond, Tallinna linn, Astangu, Paldiski maantee ja Kadaka tee vahel paeklindis	Arhitektuuri-mälestis	Piir: 50 m klindi ülaservast lõunasse, 10 m kaitsevallist põhja poole, läänepoolseimast tunnelist 50 m läände, idapoolseimast tunnelist 150 m itta

8742	Peeter Suure merekindluse rannakaitsepatari nr 4 helgiheitja jõujaama varjend (ehitatud 1916. a)	Harju maakond, Tallinna linn, Kakumäe poolsaare idaküljel rannaklindis; Kakumäe tee 250	Arhitektuuri-mälestis	Ühine kaitsevöönd
8743	Peeter Suure merekindluse rannakaitsepatari nr 4 helgiheitja varjend ja positsioon (ehitatud 1916. a)	Harju maakond, Tallinna linn, Kakumäe poolsaare põhjatipus klindiservas; Kakumäe tee 250	Arhitektuuri-mälestis	
8744	Peeter Suure merekindluse rannakaitsepatari nr 4 (ehitatud 1913.-1914. a)	Harju maakond, Tallinna linn, Kakumäe poolsaare tipus, Kakumäe tee 250	Arhitektuuri-mälestis	
8745	Peeter Suure merekindluse rannakaitsepatari nr 4 komandopunkt (ehitatud 1915. a)	Harju maakond, Tallinna linn, Kakumäe poolsaare tipus, Kakumäe tee 250	Arhitektuuri-mälestis	
2631	Kivikirstkalme	Harju maakond, Tallinna linn, Paldiski maantee lähedal, aeroloogiajaamast lõunas, Paemurru bussipeatusest 250 m kagus	Arheoloogia-mälestis	
2632	Kivikirstkalme	Harju maakond, Tallinna linn, Paldiski maantee lähedal, aeroloogiajaamast lõunas, Paemurru bussipeatusest 250 m kagus	Arheoloogia-mälestis	

2633	Kivikirstkalme	Harju maakond, Tallinna linn, Paldiski maantee lähedal, aeroloogiajaamast lõunas, Paemurru bussipeatusest 250 m kagus	Arheoloogia-mälestis	
2634	Kivikirstkalme	Harju maakond, Tallinna linn, Paldiski maantee lähedal, aeroloogiajaamast lõunas, Paemurru bussipeatusest 250 m kagus	Arheoloogia-mälestis	
2635	Kivikirstkalme	Harju maakond, Tallinna linn, Paldiski maantee lähedal, aeroloogiajaamast lõunas, Paemurru bussipeatusest 250 m kagus	Arheoloogia-mälestis	
2636	Kivikirstkalme	Harju maakond, Tallinna linn, Paldiski maantee lähedal, aeroloogiajaamast lõunas, Paemurru bussipeatusest 250 m kagus	Arheoloogia-mälestis	
3130	Eesti vabaõhumuuseumi eksponaathooned ja -rajatised (ehitatud 18.-20. saj), maa-ala ja Liberty suvemõisa hooned (rajatud 1699. a)	Harju maakond, Tallinna linn, Vabaõhumuuseumi tee 12	Arhitektuuri-mälestis	

## 13.2. Kaitstavad looduse üksikobjektid

Looduskaitseaduse kohaselt on keelatud kaitstava loodusobjekti mis tahes kahjustamine või hävitamine. Selle seisundit või ilmet mõjutava töö tegemine on lubatud üksikobjekti valdaja nõusolekul. Kui kaitse-eeskirjadega ei ole sätestatud teisiti, on kinnisasja omanik kohustatud hoolt kandma üksikobjekti

seisundi ja selle ümbruse korrastamise eest.

Kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja nimetatud ajal tagama inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

Õuemaal, kus asub kaitstav looduse üksikobjekt, võivad teised isikud viibida kinnisasja valdaja nõusolekul.

Looduse üksikobjekte ümbritsevas kaitsevööndis kehtib looduskaitseadusega sätestatud kaitsekord. Kaitsevööndi ulatust arvestatakse puude puhul tüve välispinnast ja geoloogiliste objektide puhul selle väliskontuurist.

Kaitstavate looduse üksikobjektide valitseja on Tallinnas Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon.

Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta:

§ muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet;

§ koostada maakorralduskava ja teha maakorraldustoiminguid;

§ kehtestada detail- ega üldplaneeringut;

§ lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lauritrit või paadisilda;

§ anda projekteerimistingimusi;

§ anda ehitusluba;

§ rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba ega esitada ehitusteatisi;

§ jahiulukeid lisasöötä.

### 13.2.1. Geoloogilised mälestised

Kaitse alla võtmise aluseks on peamiselt Tallinna Linnavalitsuse 22. mai 1992 määrus nr 102 „Geoloogiliste mälestiste kaitse alla võtmine“, muu dokumendi korral on see märgitud märkuste lahtrisse.

Kaitsevööndi ulatus on kehtestatud keskkonnaministri 22. märtsi 2002 määrusega nr 15 „Tallinna linna territooriumil asuvaid kaitstavaid looduse üksikobjekte ümbritseva kaitsevööndi ulatus“.

Geoloogilised mälestised on kaardile (vt kaarti 3) kantud keskkonnaregistri alusel.

**Tabel 9.** Geoloogilised mälestised

Keskkonna-registri kood	Nimetus	Asukoht	Kaitse
KLO4000167	Vabaõhumuuseumi kivikülv	Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12	10 m
KLO4000064	Kakumäe paljand	Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12	50 m
KLO4000174	Vesiveski kivi	Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12	10 m
KLO4000178	Võrgukuuride kivi	Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12	10 m
KLO4000071	Kevade kivi	Vabaõhumuuseumist loodes	10 m
KLO4000095	Lesta kivi	Kakumäe poolsaarel Lesta bussipeatuse juures	10 m
KLO4000099	Lõuka kivi	Kakumäe poolsaarel Lõuka tänaval	10 m
KLO4000113	Mustkivi	Kakumäe poolsaare tipu lääneküljel	10 m
KLO4000171	Varjualune kivi	Tanuma tn 93 aias	10 m
KLO4000175	Veskimetsa suured rändrahnud ja kivikülv	Paldiski maantee 145 // Ehitajate tee 150	10 m

### 13.2.2. Pargid ja aiad

Parkide kaitse alla võtmise aluseks on Tallinna Linnavalitsuse 28. mai 1993 määrus nr 105 „Linnapuude, parkide ja aedade looduskaitse alla võtmine“.

Parkide kaitset ja kasutamist käsitleb Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006 määrus nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“.

Pargi kaitse eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendrooloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega (vt kaarti 3).

**Tabel 10.** Aiad

Keskkonnaregistri kood	Nimetus	Asukoht
KLO1200334	Hans Lepa puukool-aed	Lillevälja tänava ja Vabaõhumuuseumi tee vahel

### 13.2.3. Kaitsealused liigid

Kaitsealuste liikide kaitse aluseks on looduskaitseadus.

Vabariigi Valitsuse 20. mai 2004 määruses nr 195 „I ja II kategooriana kaitse alla võetavate liikide loetelu“ on esitatud I ja II kaitsekategooriana kaitse alla võetavate liikide loetelu ja keskkonnaministri 19. mai 2004 määruses nr 51 „III kaitsekategooria liikide kaitse alla võtmine“ on esitatud III kaitsekategooria liikide loetelu.

Haabersti linnaosa territooriumil elab kaks II kaitsekategooriasse kuuluvat loomaliiki, üks III kaitsekategooriasse kuuluv liblikaliik, kaks II ja kümme III kaitsekategooriasse kuuluvat linnuliiki, kasvab üks I kaitsekategooriasse kuuluv seeneliik ning kaks I, kaks II ja kolmteist III kaitsekategooriasse kuuluvat taimeliiki.

Loomad:

§ nahkhiirlane (*Chiroptera*);

§ põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*).

Linnud:

§ sooräts (*Asio flammeus*);

§ valgeselg-kirjurähn (*Dendrocopos leucotos*);

§ suitsupääsuke (*Hirundo rustica*);

§ punaselg-õgija (*Lanius collurio*);

§ rukkirääk (*Crex crex*);

§ väike-kärbsenäpp (*Ficedula parva*);

§ hiireviu (*Buteo buteo*);

§ väike-kirjurähn (*Dendrocopos minor*);

§ musträhn (*Dryocopus martius*);

§ väänkael (*Jynx torquilla*);

§ hänilane (*Motacilla flava*);

§ nõmmelõoke (*Lullula arborea*).

Liblikas:

§ vareskaera-aasasilmik (*Coenonympha hero*)

Seen:

§ leht-kobartorik (*Grifola frondosa*)

Taimed:

§ püstkivirik (*Saxifraga adscendens*);

§ rohe-raunjalg (*Asplenium viride*);

§ pruun raunjalg (*Asplenium trichomanes*);

§ aasnelk (*Dianthus superbus*);

§ rootsi kukits (*Cornus suecica*);

§ nõmmnelk (*Dianthus arenarius*);

§ aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*);

§ roosa merikann (*Armeria maritima*);

§ kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*);

§ tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*);

§ hall käpp (*Orchis militaris*);

§ soo-neiuvaip (*Epipactis palustris*);

§ kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*);

§ suur käöpõll (*Listera ovata*);

§ must tuhkpuid (*Cotoneaster niger*);

§ vööthuul-sõrmkäpp (*Dactylorhiza fuchsii*);

§ metskevadik (*Draba nemorosa*).

**Tabel 11.** Kaitstavad loodusobjektid Haabersti linnaosas (väljavõte keskkonnaregistrist 2016. aasta novembri seisuga[17])

Keskkonnaregistri kood	Nimetus	Tüüp
PLO1000674	Astangu looduskaitseala	(Ettepanek moodustamiseks)
KLO1200334	Hans Lepa puukool-aed	Uuendamata eeskirjaga park
KLO4000064	Kakumäe paljand	Pinnavorm
KLO1000548	Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala	Maastikukaitseala
KLO4000167	Vabaõhumuuseumi kivikülv	Rändrahn ja kivikülv
KLO4000171	Varjualune kivi	Rändrahn ja kivikülv
KLO4000174	Vesiveski kivi	Rändrahn ja kivikülv
KLO4000175	Veskimetsa suured rändrahnud ja kivikülv	Rändrahn ja kivikülv
KLO9108905	Punaselg-õgija	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312184	Vööthuul-sõrmkäpp	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108906	Suitsupääsuke	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9309439	Aas-karukell	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9309440	Aas-karukell	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9309438	Aas-karukell	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9309437	Aas-karukell	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312208	Aas-karukell	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312202	Suur käöpõll	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108864	Sooräts	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312204	Kahelehine käokeel	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312205	Kahelehine käokeel	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9600096	Leht-kobartorik	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108863	Valgeselg-kirjurähn	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108884	Rukkirääk	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9308148	Rootsi kukits	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312162	Rootsi kukits	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312163	Rootsi kukits	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9319828	Aasnelk	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9319829	Aasnelk	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9319831	Aasnelk	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9200292	Vareskaera-aasasilmik	Kaitsealuse liigi leiukoht

KLO9312212	Must tuhkpuu	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312214	Must tuhkpuu	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9319830	Püstkivirik	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9319826	Metskevadik	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9319827	Metskevadik	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9317678	Rohe-raunjalg	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108877	Väike-kärbsenäpp	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108892	Väike-kärbsenäpp	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312168	Hall käpp	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312187	Nõmmnelk	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312903	Nõmmnelk	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108886	Nõmmelõoke	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108879	Nõmmelõoke	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108903	Nõmmelõoke	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108885	Hiireviu	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108880	Väike-kirjurähn	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108909	Väike-kirjurähn	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108891	Väike-kirjurähn	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108890	Väike-kirjurähn	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108882	Musträhn	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108881	Musträhn	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312180	Roosa merikann	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312177	Roosa merikann	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108887	Väänkael	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108883	Väänkael	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108908	Väänkael	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108893	Väänkael	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312185	Kahkjaspunane sõrmkäpp	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108907	Hänilane	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9309971	Pruun raunjalg	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312195	Soo-neiuvaip	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9100334	Põhja-nahkhiir	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9108904	Punaselg-õgija	Kaitsealuse liigi leiukoht
KLO9312190	Tumepunane neuuvaip	Kaitsealuse liigi leiukoht

Astangu looduskaitseala piir selgub kaitseala moodustamise eelnõu menetluse käigus. Eelnõu koostaja on Keskkonnaamet. Astangu looduskaitseala jääb Tallinna linna ja Harku valla piirile, piirnedes ühest küljest Paldiski maanteea.

Looduskaitseala piiride kindlaksmääramisel on lähtutud kaitset vajavate liikide asupaigast ja liikide kasvukohanõudlustest ning soodsa seisundi tagamiseks vajalikust puhvertsoonist. Püsielupaiga piiri ettepanek on kantud üldplaneeringu väärtuse ja piirangute kaardile (vt kaarti 3).

Looduskaitseala kehtestamisel määratakse alale osaliselt piiranguvööndi ja osaliselt sihtkaitsevööndi reim, kus on keelatud majandustegevus ja loodusvarade kasutamine. Ala täpne kaitsekord veel selgub.

### 13.3. Veekogu kaitse

Looduskaitseaduse § 5 järgi on kallas merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd. Läänemere kaldaid nimetatakse rannaks (vt kaarti 3).

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Veeseaduse § 10 lõike 4 punkti 1 kohaselt puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas.

Looduskaitseaduse § 35 järgi on rannal või kaldal:

- 1) ranna ja kalda piiranguvöönd;
- 2) ranna ja kalda ehituskeeluvöönd;
- 3) ranna ja kalda veekaitsevöönd.

**Ranna ja kalda piiranguvööndis** asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Looduskaitseaduse § 37 järgi on ranna või kalda piiranguvööndis keelatud:

§ reoveesette laotamine;

§ matmispaiga rajamine;

§ jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;

§ maavara kaevandamine;

§ mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusalal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandus- ja põllumajandustöödeks.

Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, milleks Läänemerel on 200 m.

Looduskaitseaduse § 38 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

§ hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

§ tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

§ kalda kindlustusrajatisele;

§ supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;

§ maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

§ olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

§ piirdeaedadele;

§ piirivalve rajatisele;

§ maakaabelliinile;

§ olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

§ pinnavee veehaarde ehitisele;

§ sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;

§ ranna kindlustusrajatisele;

§ hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;

§ kalakasvatusehitisele;

§ riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;

§ tehnovõrgule ja -rajatisele;

§ sillale;

§ avalikult kasutatavale teele ja tänavale;

§ raudteele.

Üldplaneeringu järgi on sadamaalana ette nähtud Järvekalda tee 8, Merirahu jahisadama 2, Sõudebaasi tee 19 ja 27 kinnistute vaheline ala, Lesta tn 16 // Lesta tn 18 vee-ala, Lesta tn 7a ja Lesta tn 20 kinnistu ala ning Lesta tn 20 ja Lesta tn 7a kinnistu vaheline maa-ala. Veeseaduse § 29 lg 1 järgi on veekogu kaldaalal **veekaitsevöönd** vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks.

Veeseaduse § 29 järgi on veekaitsevööndis keelatud:

§ maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;

§ puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;

§ majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine;

§ väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 järgi on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest). Kaldaomanik peab igapähele lubama kallasrada kasutada.

Haabersti linnaosa territooriumil asuvatest järvedest ja ojadest on avalikult kasutatavad veekogud Harku järv ja Tiskre oja.

**Korduva üleujutusega** veekogude (looduskaitseaduse § 35 lg 3<sup>1</sup>) ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast (korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse kindlaks üldplaneeringuga; kui seda ei ole kindlaks määratud, loetakse korduva üleujutusega ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon) ja looduskaitseaduses sätestatud piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndi laiusest (vt kaarti 3 ja lisakaarti 6).

Piirkondades, kus üldplaneeringu kaardil 3 „Väärtused ja piirangud“ kujutatud ehituskeeluvööndi ulatus lahknub looduskaitseaduse kohasest ehituskeeluvööndi ulatusest, tuleb lähtuda seadusest tulenevast ehituskeeluvööndi ulatusest. Väärtuste ja piirangute kaardil ei kajastu looduskaitseaduse §-st 38 tulenevad erandid.

Kinnistutel, kus looduskaitseadusega määratletavasse ranna ja järve või kalda piiranguvööndisse jääb metsamaa metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses, laieneb ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini tulenevalt looduskaitseaduse § 38 lõikest 2.

Neil juhtudel ei anna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve kinnistu omanikule õigustatud ootust alale hoonete planeerimiseks. Põhjendatud vajaduse korral tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringus, mille puhul otsustab ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle Keskkonnaamet.

Kohtades, mis on looduskaitseaduse §-s 38 sätestatud ehituskeeluvööndi ulatuse tõttu määratud üldplaneeringus rohealadeks, võib hiljem ehituskeeluvööndi vähendamise otsuse korral täpsustatud vööndi ulatuses alale laiendada kõrvalasuva ala maakasutuse juhtotstarbe.

### 13.3.1. Kakumäe rand

Looduskaitseaduse § 42 kohaselt on supelrand üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. **Haabersti linnaosa üldplaneeringus tehakse ettepanek määrata kindlaks Kakumäe avaliku supelranna maa-ala.**

Kakumäe avaliku supelranna alaks on maa-ala merepiirist 40 m laiusel ja 800 m pikkusel lõigul Tiskre oja ja Soolahe tee elamute vahelisel alal. Tiskre oja, Sooranna tänava ja Lõhe tänava elamute vahelisele alale jääb ligikaudu 105 000 m<sup>2</sup> suurune aktiivse puhkuse ja rannapargi ala (vt põhikaarte 1 ja 2 ning kaarti 3).

Kakumäe supelrannal on:

• piiranguvöönd 200 m;

• ehituskeeluvöönd 50 m (ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele).

Veekaitsevööndit Kakumäe supelrannal ei ole.

### 13.3.2. Harku järve rand

Lähtuvalt kehtestatud detailplaneeringutest, ranna väljakujunenud kasutusest ja hoonestusest **tehakse Haabersti linnaosa üldplaneeringus ettepanek määrata kindlaks Harku järve avaliku supelranna maa-ala.**

Harku järve avaliku supelranna alaks on maa-ala veepiirist 20 m laiuselt Paldiski maantee ääres Iisaku soonest kuni Harku järve sõudebaasini. Aktiivse puhkuse ja rannapargi ala suurusega 180 000 m<sup>2</sup> jääb kahele poole Harku järve sõudebaasi (vt põhikaarte 1 ja 2 ning kaarti 3).

Harku järve supelrannal on:

• piiranguvöönd 100 m;

• ehituskeeluvöönd 50 m (ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele).

Veekaitsevööndit Harku järve supelrannal ei ole.

## 13.4. Kraavid

Haabersti linnaosa territooriumil asuvad kraavid ei ole avalikuks kasutamiseks mõeldud veekogude nimekirjas, mis tähendab, et nende ääres ei pea olema avalikuks kasutamiseks kallasrada. Samuti ei kuulu kraavid maaparandussüsteemide eesvoolude nimekirja ning seetõttu puuduvad neil looduskaitseaduse kohased piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndid.

**Kuna kraavid ja tiigid on Haabersti linnaosa sinivõrgustiku seisukohalt olulised, siis üldplaneeringu kohaselt tuleb need säilitada.**

**Tabel 12.** Veekogude piiranguvööndid

Piiranguvöönd	Nähtus
Ranna või kalda piiranguvöönd	Mererand Üle 10 ha pi Kuni 10 ha p
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	Mererand, jä Mererand Üle 10 ha pi Kuni 10 ha p
Ranna või kalda veekaitsevöönd	Mererand Üle 10 ha pi Kuni 10 ha p
Veekogu kallasrada	
Puurkaevu sanitaarkaitseala	Puurkaev

## 13.5. Haabersti linnaosa omaaegsed vooluveekogud

Jõgedel ja ojadel on olnud määrav tähtsus linnastruktuuri ja sealhulgas teedevõrgu kujunemisel. Samas on inimtegevus oluliselt muutnud kunagiste vooluveekogude sängi ning nende veereiimi. Tallinna ajalooliste

kaartide võrdlemine pakub sellele rohkesti tõendusmaterjali.

Vooluveekogude endiste asukohtade tundmine ei ole tähtis mitte ainult linna asustusajaloo vastu huvi tundvatele isikutele – sellel on praktiline tähtsus ehitustegevuse seisukohalt. Kui omaaegsete vooluveekogude asukohtasid ei teata, võib see tekitada majanduslikku kahju.

Haabersti linnaosa territooriumil asub kaks omaaegset vooluveekogu: Mustjõgi ja Iisaku soon (vt kaarti 3). Need on praeguseks ajaks suuremalt jaolt maa-alusesse torusse suunatud, kuid annavad endast märku kevadise suurvee ajal ning halvasti organiseeritud ehitustegevuse käigus. Iisaku soon on Haabersti linnaosa territooriumil praeguseks juba peaaegu täies ulatuses suunatud torusse ja suubub Paldiski mnt ääres Järveotsa oja.

## 13.6. Põhjavesi ja veehaarde sanitaarkaitseala

Veeseaduse § 28 kohaselt on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veela, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on:

- 1) 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga;
- 2) 50 m puurkaevude rea teljest mõlemale poole, 50 m rea äärmistest puurkaevudest ja puurkaevude reas puurkaevude vaheline maa, kui vett võetakse põhjaveekihist kahe või enama puurkaevuga;
- 3) 200 m veevõtukohest ülesvoolu, 50 m allavoolu ning 50 m veevõtukohest mõlemale poole mööda veekogu kaldaga risti tõmmatud ja veevõtukohta läbivat joont, kui vett võetakse vooluveekogust;
- 4) veekogu akvatoorium koos 90 m laiuse kaldavööndiga, kui vett võetakse seisuveekogust.

Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks:

- 1) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks;

2) 30 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi üle 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud;

3) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 50 m<sup>3</sup> ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud vastavalt veehaarde ja põhjavee seisundi eksperdi hinnangule, mille on koostanud hüdrogeoloogiliste uuringute litsentsi omav isik, ning sanitaarkaitseala vähendamiseks on saadud Terviseameti kirjalik nõusolek.

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud järgmised tegevused:

§ veehaarderajatiste teenindamine;

§ metsa hooldamine;

§ heintaimede niitmine;

§ veeseire.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 m, rakendatakse looduskaitse seaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.

Haabersti linnaosa puurkaevud on näidatud väärtuste ja piirangute kaardil (kaart 3).

Kõige probleemsemateks puurkaevudeks võivad osutuda Harku ürgorus või selle servaalal paiknevad puurkaevud, kus kambriumi-vendi veekiht toitub ka ülemistest veehorisontidest (kvaternaari veekihi). Nende puurkaevude tootlikkust ei tohi suurendada, kuna see võib kaasa tuua suureneva depressiooni kvaternaari veekihi ja põhjaveevaru reostamise ohu. Reostusallikas võib puurkaevust paikneda suhteliselt kaugel, igal juhul väljaspool veehaarde sanitaarkaitseala.

Veekihtide ja -haarete kaitsmise abinõud on järgmised:

§ vähendada ja vältida veekihtide reostamist sademe- ja kuivendusvee, ettevõtete ja rajatiste poolt;

§ esmajärjekorras likvideerida kaitsmata ja nõrgalt kaitstud aladel ning nende naabruses reaalsed ja potentsiaalsed reostuskolded, sh jääkreostuse allikad;

§ tagada, et põhjaveehaaretel oleksid nõuetele vastavad sanitaarkaitsealad, ja tamponida puurkaevud, mida ei kasutata.

### **13.6.1. Perspektiivsed veehaarded**

Et varustada põhjaveega Mäeküla ja Astangu piirkonna uusarenduste elanikke ning kriisiolukorras ka Väike-Õismäe elanikke, on planeeritud Astangu piirkonda rajada veehaare. Selle veevõtt peab mahtuma Mustamäe maardlapiirkonna kinnitatud põhjaveevaru ( $6000 \text{ m}^3/\text{d}$ ) sisse ja Astangu piirkonna veevõtt ei tohi ületada  $1400 \text{ m}^3/\text{d}$ . Suurem veevõtt tingib olulisi muutusi põhjavee voolusuunas, mis viib Tallinna linna veevarude uuesti ümberarvutusele ning maardlapiirkondade jaotuse muutmisele.

Sõltuvalt kaevukonstruksioonist tuleb u  $1400 \text{ m}^3/\text{d}$  põhjavee saamiseks rajada 2-5 puurauku.

Üldplaneeringus arvestatakse kaevude rajamiseks ja sanitaarkaitsealade kehtestamiseks vajaliku maa reserveerimisega.

Astangu asumi põhjaveega varustamiseks vajaliku, ligi  $1400 \text{ m}^3/\text{d}$  tootlikkusega kambriumi-vendi veehaarde asukohaks sobivad praeguste planeeringute järgi maa-alad, mis on kavandatud rohealaks. Arvestades, et osa elamualasid paikneb üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku arengualal, on üks lisavõimalus reserveerida väiksema tihedusega arengualal detailplaneeringute käigus ala, millele saaks rajada võimaliku puurkaevu, ning kehtestada kaevu jaoks vajalik 30 m sanitaarkaitseala. Võetava veehulga järgi vajab kavandatud kaev küll 50 m sanitaarkaitseala, kuid kuna kasutatav kambriumi-vendi põhjaveekiht on reostuse eest hästi kaitstud, on võimalik kaevu sanitaarkaitseala vähendada 30 m-ni.

Tõenäoliselt on kambriumi-vendi veekihist võetavas vees tavapärasest suurem radionukliidide sisaldus. Joogivee käitleja ülesanne on tagada joogivee vastavus kvaliteedinõuetele ja esitada teavet käideldava joogivee kvaliteedi, sh radionukliidide sisalduse kohta tarbijale ja järelevalveametnikule (sotsiaalministri 31. juuli 2001 määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ § 2 lõige 2).

Astangu veehaarde perspektiivsete puurkaevude asukohad on esitatud väärtuste ja piirangute kaardil (vt kaarti 3).

## 13.7. Elektriliinide kaitsevöönd

Kaitsevöönd on elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, mille kasutamise võimalusi on ohutuse tagamiseks kitsendatud, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Majandus- ja taristuministri 26. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 alusel on kaitsevööndid järgmised:

§ kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 m;

§ 1 kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 m;

§ 1 kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 m;

§ 35 (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 m;

§ 220 kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 m.

§ Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Estlink 1 kaitsevöönd mõlemale poole kaabli teljest on 3,5 m; kogulaius 9 m.

§ Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruim, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest meres ja järvedes 100 m kaugusel ning jõgedes 50 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

§ Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

## 13.8. Tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise ja liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Ehitusseadustiku §-s 71 on sätestatud alljärgnev.

§ Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise ja liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

§ ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu nimetatud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 m. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 m. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

§ Tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 m-ni, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

## 13.9. Gaasipaigaldise kaitsevöönd

Majandus- ja taristuministri 26. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 13 alusel on kaitsevööndid alljärgnevad.

### Gaasitorustiku tüüp

A- ja B-kategooria gaasitorustik  
C-kategooria gaasitorustik  
D-kategooria gaasitorustik  $DN \leq 200$  mm  
D-kategooria gaasitorustik  $200 \text{ mm} < DN \leq 500$  mm  
D-kategooria gaasitorustikul  $DN \geq 500$  mm

### Kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku

välimisest mõõtmest 1 m  
välimisest mõõtmest 2 m  
välimisest mõõtmest 3 m  
keskjoonest 5 m  
keskjoonest 10 m

### Kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest

A- ja B-kategooria gaasipaigaldis 1 m  
C-kategooria gaasipaigaldis 2 m  
D-kategooria gaasipaigaldis 10 m

## 13.10. Sideehitise kaitsevöönd

Majandus- ja taristuministri 26. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 14 alusel on kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist järgmine:

§ maismaal 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast, ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;

§ siseveekogudel 100 m sideehitise keskjoonest;

§ merel 0,25 meremiili sideehitise keskjoonest.

### **13.11. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd**

Keskonnaministri 16. detsembri 2005 määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ alusel on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole:

• alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

• 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;

• 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

• torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele - 2 m;

• torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele - 2,5 m;

• torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele - 2,5 m;

• torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele - 3 m;

• torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõõnusse - 5 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni veealuste torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

• jõgedes ja järvedes 50 m;

• meres 200 m.

Lisaks tuleb arvestada nõudeid, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001 määrusega nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded“.

## 13.12. Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd

Majandus- ja taristuministri 26. juuni 2015 määruse nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 11 alusel on kaitsevööndi ulatus alljärgnev.

• Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- 1) alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m;
- 2) 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

• Maapealsete soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid, kaitsevööndi ulatus: 1) aurutorustikul töö rõhul üle 16 baari on 10 m;

2) aurutorustikul töö rõhul 16 baari ja alla selle on 5 m;

3) veetorustikul töö rõhul üle 6 baari on 5 m;

4) veetorustikul töö rõhul 6 baari ja alla selle on 2 m.

• Kaugküttevõrgu juurde kuuluvate drenaatorude, jaotuskambrite, pumbamajade, mõttesõlmede ning reguleeripunktide rajatiste ja hoonete kaitsevöönd ulatub välisseina äärmistest punktidest 2 m kaugusele.

## **IV OSA. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED**

### **ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS, SEIRE JA**

### **JÄTKUTEGEVUSED**

Haabersti linnaosa üldplaneeringuga kavandatud eesmärkide elluviimiseks on vajalik korrapärane seire ning jätkutegevused valdkondades, mida on vaja üldplaneeringust detailsemalt käsitleda.

#### **1. Üldplaneeringu elluviimise majanduslikud võimalused**

Selles peatükis käsitletakse linna investeerimisvaldkonna tegevusi, mida üldjuhul rahastatakse linna eelarvest ning mis viiakse ellu lähiaastatel. Hoonete rajamise täpne järjekord ja ehitusobjektide loetelu määratakse kindlaks iga-aastase eelarve koostamisel.

Olulisemad avaliku sektori ehitised järgnevatel aastatel on Haabersti lasteaiad ja koolid, mille rajamise vajaduse tingib elanikkonna kasv. Lähiaastatel rajatakse uued lasteaiad Tiskre tee 22a ja Veerise tn 1 kinnistutele. Veerise tn 1 lasteaiaga ühte majja kavandatakse rajada ka piirkonna vaba aja keskus. Kaugema tuleviku vajaduste rahuldamiseks on lasteasutusele reserveeritud asukoht Pikaliiva ja Mustjõe asumis, kuid lasteaiade rajamine sõltub demograafilisest situatsioonist ehk tegelikust vajadusest uute lasteaiakohtade järele.

Perspektiivis on kavas rajada üldhooldekodu Harku järve äärde Pikaliiva tn 69 (endine riigimaa nr 39a), peale selle selgitatakse välja ka sotsiaalmaja ja pereturvakodu rajamise vajadus.

Puhkealadest tuleb perspektiivis välja arendada Kakumäe põhjaranniku metsaala, Õismäe raba piirkond ning Veskimetsa, Mõisapõllu ja Lõuka tänava ning Vabaõhumuuseumi tee vaheline parkmetsaala, rekonstrueerida Väike-Õismäe tiik ja selle ümbrus, korrastada Astangul asuvad Peeter Suure merekindluse laskemoonalaod ja võimaluse korral rajada puhkekeskus Kotermaa mäele. Ümber Harku järve ja piki Tiskre oja kuni mereni rajatakse matkarajad. Täiendatakse linnaosa Paldiski maantee äärseid kergliiklusteid, et luua ühendus Pelguranna, Stroomi ranna ja Rannamõisa tee vahele, ühendada Tallinna linn Harku vallaga ning luua ühendus Vana-Rannamõisa teele, Tuuleveski ja Tuuliku teele jne. Linnaosa kergliiklusteid täiendatakse ka mereäärsetel aladel, arendades edasi Tallinna rannapromenaadi ideed. Tulevikus arendatakse Haabersti linnaosas välja hästi toimiv kergliiklusteede võrgustik, mis ühendab omavahel vaba aja veetmise kohti, rannaalaseid, teenindus-, äri- ja elamupiirkondi.

Kõige mahukamad investeeringud Haabersti linnaosas on põhi- ja jaotustänavate ehitus ja remont. Lähiajal ehitatakse Haabersti eritasandiline ristmik ning rekonstrueeritakse Rannamõisa tee, Paldiski maantee ja Ehitajate tee.

Tulevikus vajab lahendamist Väike-Õismäe asumis parkimisprobleem, mille leevendamiseks on esialgu planeeritud rajada neli kergkonstruktsiooniga parkimismaja. Lisaks ehitatakse parkimismajad Õismäe tee 10a, 68a, 112a ja Järveotsa tee 45a.

## 2. Jätkutegevused ja -uuringud

§ Välja töötada Väike-Õismäe ja Astangu piirkondade ühtsed arhitektuurinõuded. Võimalikud osalised: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Linnavaaramet, Haabersti Linnaosa Valitsus.

§ Väike-Õismäe ja Astangu elumupiirkonnas siseõuealade parkimis- ja haljastusprojektide koostamine linna ja erasektori koostöös.

§ Üldplaneeringuga määratud rohealadele (puhke- ja virgestusaladele) haljastusprojektide koostamine. Võimalikud osalised: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Tallinna Keskkonnaamet.

§ Avaliku linnaruumi visuaalset esteetikat hõlmavate objektide ning nende tekitatava keskkonna (sealhulgas linnamööbel, valgustid ja nende tekitatav valguskeskkond, teabekandjad ning muud avaliku linnaruumi kujunduses olulised objektid) disainilahenduste väljatöötamine tihedas koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga. Võimalikud osalised on veel Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet.

§ Kõik jätkutegevused, mis on välja toodud Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021.

§ Harku järve seisundi halvendamise vältimiseks on eelkõige vaja selgitada välja Harku järve valgalalt lähtuv reostus ja seejärel koostada otstarbekas lahendus. Projekti teine eesmärk on sademe- ja kuivendusvee suunamise lahendus Harku järve valgalas.

§ Rannakindlustuste rajamise võimalikkuse ja maksumuse uuring. Uuring hõlmaks kogu Kakumäe lahe ja Kopli lahe akvatooriumi. Esimeses etapis peab rannikul ja meres toimuvaid protsesse põhjalikumalt uurima (hüdrodünaamilised ja geoloogilised uuringud) ning seejärel projekteerima ja rajama rannakindlustused.

Üksikute detailplaneeringute alusel ei ole rannakindlustusi rajada lubatud.

§ Seoses asjaoluga, et Kakumäe poolsaare põhjatipus asuvatel aladel tegutses aastakümneid tagasi sõjavägi, tuleb enne teede- ja elamuehitusega jätkamist korraldada ulatuslikud uuringud, et avastada nii maismaal kui ka meres võimalikud lõhkeobjektid ja need demineerida.

### **3. Seire**

§ Elanike linnaossa juurde ja sealt ära liikumise jälgimine ning kinnisvarahindade muutuste jälgimine.

§ Rohealade funktsionaalseteks puhkealadeks arendamise seire.

§ Kergliiklusteede väljaarendamise seire.

§ Põhja- ja pinnavee ning õhukvaliteedi regulaarne seire, et hinnata looduskeskkonna komponentide kvaliteeti.

§ Veekogude ja puurkaevude vee kvaliteeti seiravad vee erikasutusloaga ettevõtted ja välisõhku paisatavaid heitmeid seiravad välisõhu saasteloaga ettevõtted lubades sätestatud nõuete kohaselt.

§ Kaitsealuste taimeliikide kasvukohtade ning haljastuse ja rohealade seisukorra ning ulatuse regulaarne kontroll linnaosas, et hinnata planeeringulahenduse mõju taimestikule ja kaitstavatele taimeliikidele.

§ Elukeskkonna kvaliteedi seire (küsitlused, uuringud), et hinnata linnaosa elanike rahulolu elukeskkonnaga ning üldplaneeringuga seatud eesmärkide täitmist.

## **V OSA. ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMINE**

Haabersti linnaosa üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele, mis üldplaneeringu jõustumise hetkeks ei ole kehtestatud. Vastuvõetud ja algatatud detailplaneeringu ning üldplaneeringus sätestatud tingimuste vastuolu korral kaalub ja analüüsib Tallinna Linnaplaneerimise Amet algatatud ja vastuvõetud planeeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades nii õiguskindluse põhimõtet, õiguspärast ootust kui ka avalikku huvi, ning esitab õigusakti eelnõu linnavalitsusele ja linnavolikogule kehtestamiseks. Kehtestatud detailplaneeringutele üldplaneeringu tingimused ei laiene.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada üldplaneeringuga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus. Kui mõjusaid meetmeid pole osalisi rahuldavalt võimalik rakendada, siis tuleb käsitletava piirkonna kohta koostada ja kehtestada osaiüldplaneering enne vastuolusid põhjustava detailplaneeringu kehtestamist.

## **VI OSA. KASUTATUD MATERJALID**

### **Ametlikud dokumendid**

1. Tallinna üldplaneering. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3
2. Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030. Vastu võetud Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2011 määrusega nr 107
3. Haabersti linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aktsiaselts MAVES, Tallinn 2009
4. Strateegia „Tallinn 2025“, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 10. juuni 2004 määrusega nr 23, ja strateegia „Tallinn 2030“, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 4. novembri 2010 otsusega nr 255
5. Tallinna arengukava 2006-2021, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 53, ja Tallinna arengukava 2014-2020, kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määrusega nr 29
6. Tallinna haljastu tegevuskava aastateks 2013-2025. Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2013 määrusega nr 40
7. Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014. Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329
8. Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010-2021. Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 18. novembri 2010 määrusega nr 54
9. Tallinna sademevee strateegia aastani 2030. Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 määrusega nr 18

10. Tallinna jäätmehoolduseeskiri. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määrusega nr 28
11. Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77
12. Teemaplaneering „Tallinna rohealad“. Algatatud Tallinna Linnavolikogu 24. märtsi 2005 otsusega nr 67 (menetlus peatatud)
13. Teemaplaneering „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed“. Algatatud Tallinna Linnavolikogu 16. juuni 2005 otsusega nr 184 (menetlus peatatud)
14. Tallinna munitsipaalüldhariduskoolide võrgu korrastamise kava 2013-2021. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 24. jaanuari 2013 määrusega nr 8
15. Tallinna liikluse arengusuunad aastateks 2005-2014. Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 20. juuni 2005 otsusega nr 195
16. Tallinna sotsiaalhoolekande arengukava 2012-2027. Kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 8. märtsi 2012 määrusega nr 7
17. Riigi jäätmekava 2014-2020 (RT III, 17.06.2014, 5)
18. Astangu ehitusmäärus. Kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 5. mai 2005 määrusega nr 24

### **Alusuuringud**

19. Tallinna linna Haabersti linnaosa Astangu asumi põhjaveega veevarustuse lahendusest. aktsiaselts MAVES, 2009
20. Haabersti linnaosa maaomandi ja piiravate tegurite kaardistamine. OÜ E-Konsult, Tallinn, 2006
21. Väike-Õismäe piirkonna parkimiskorralduse uuring. Osühing Stratum, Tallinn, 2007
22. Haabersti linnaosas paiknevate ettevõtete üldiseloostus ja kaardistamine. SA Tartu Teaduspark & AS Regio, Tartu, 2007

23. Haabersti linnaosasse suunduva tööalase pendelrände analüüs. SA Tartu Teaduspark & AS Regio, Tartu, 2007
24. Pikaliiva struktuurplaani ettepanek. Ruum ja Maastik OÜ, Tallinn, 2007
25. Astangu maa-ala keskkonnareostuse uuring. Osaihing Eesti Geoloogiakeskus, Tallinn, 2006
26. Astangu VI ehituspiirkonna taimestiku ja maastiku hinnang. Artes Terrae OÜ, Tallinn, 2007
27. Astangu piirkonna pinna- ja sadevee ärajuhtimise põhiskeem. Aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, Tallinn, 2003
28. Mäeküla-Astangu piirkonna maastikuanalüüs. Kristiina Hellström, Tallinn, 2007
29. Astangu piirkonna liiklusskeem. Aktsiaselts K-Projekt, Tallinn, 2007
30. Kakumäe piirkonna liiklusskeem. Aktsiaselts K-Projekt, Tallinn, 2006
31. Tallinna mereääre (rannapromenaadi) linnaruumilise arengu ettepanek. OÜ Ars Projekt, Tallinn, 2007
32. Tallinna elanikkonna arvu projektsioon. Eesti Tuleviku-uuringute Instituut, Tallinn, 2006
33. Tallinna ja selle naaberomavalitsuste elanike eluasemehinnanguid ja -valikuid selgitav uuring. J. Kõre, R. Murakas, Tartu, 2006
34. Tallinna kodumajapidamistes tekkivate olmejäätmete koostis ja kogused. AS Entec Eesti, Tallinn, 2005
35. Tallinna linn. Jäätmehoonete tüüplahenduste väljatöötamine ja nendest lahendustest kataloogi koostamine. Tallinn, 2002
36. Tallinna linnastu rahvastiku prognoos. Tartu, 2001
37. Tallinna munitsipaalhoonete energiaauditid ja energeetiline sertifitseerimine III. Tallinna Tehnikaülikooli soojustehnika instituut, Tallinn, 2005
38. Tallinna riskianalüüsi II osa. Tallinna riskianalüüsi II osa ja kriisireguleerimisplaani koostamise komisjon, Tallinn, 2005

39. Tallinna veevarustuse riskianalüüs, Sweco Projekt AS, töö 07230-0053, 2007
40. Tallinna rohealade linnustik. MTÜ Tallinna Linnuklubi, Tallinn, 2006
41. Tallinna tagamaa uusasumite elanike ajalis-ruumilise käitumise analüüs. R. Ahas, S. Silm, Tartu, 2006
42. Tallinna jalgrattaliikluse arengukava
43. Projekt „Tallinna tramm“
44. Kopli lahe kaldaosa kasutuselevõtt Mustjõe-äärses piirkonnas, Osühing Gotta Port Services, 2008
45. Tallinna veevarustuse võimalike hädaolukordade ennetamise kava, AS Infragate Eesti, 2008

## LISA. OLEMASOLEV OLUKORD

### 1. Haabersti linnaosa ajalugu, geograafiline asukoht, pindala, asumid ja piirid

Haabersti linnaosa (pindala 22,3 km<sup>2</sup>) moodustab Tallinna territooriumist 14%. Haabersti paikneb Tallinna lääneosas ja on põhja poolt piiratud Läänemerega (Kakumäe ja Kopli laht), lõunast Mustamäe ja Nõmme linnaosa maadega, idast Kristiine ja Põhja-Tallinna linnaosa maadega ning selle lääne-edelapiiriks on Harku järv Tiskre ojaga, mille taha jääb Harku vald (vt kaarti 1).

Praeguste piiridega Haabersti linnaosa loodi 1. oktoobril 1993. Linnaosa on jagatud 12 asumiks (vt joonist 3 ja lisakaarti 3): Tiskre, Kakumäe, Vismeistri, Pikaliiva, Õismäe, Rocca al Mare, Haabersti, Mustjõe, Veskimetsa, Väike-Õismäe, Astangu ja Mäeküla asum.

Linnaosa keskmine asustustihedus 2016. aasta andmetel on **1976 in/km<sup>2</sup>** (Tallinna keskmine on 2524 in/km<sup>2</sup>).

Haabersti omanäolisus avaldub tema struktuuris - osa territooriumist on maapiirkonnale iseloomuliku maastikuga ja hoonestamata. Tallinna statistikaatlase andmetel elab linnaosas ligikaudu **44 178 elanikku[18]**, sh Väike-Õismäel 27 284, kuid linnaosa prestii ja aktiivse pereelamuehitusega seoses elanike arv suureneb.

Haabersti praeguse tuumiku moodustab Väike-Õismäe suurpaneelilamutest koosnev elurajoon, mis on rajatud põhiliselt 1970. aastatel. Sellele lisanduvad Astangu elamupiirkond ning Tiskre, Kakumäe, Veskimetsa ja Mustjõe piirkonna ühepereelamud. Põhilisteks pereelamupiirkondadeks kujunevad Pikaliiva ja Kakumäe, kus käib aktiivne ehitustegevus.

### Joonis 5. Haabersti linnaosa asumid

Haabersti kui Tallinna ühe suurima piirkonnakeskuse arendamise käigus on linnaosa keskpunkt nihkunud Paldiski maantee ja Rannamõisa teega külgnevale alale. Keskusesse on koondatud lisaks kaubandusele ja olmeteenindusele (Rocca al Mare kaubanduskeskus) ka kultuuri- ja spordiasutused ning vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad asutused. Rajatud on kontserdi- ja spordikeskus Saku Suurhall, samuti tegutsevad piirkonnas koda jäähall, Rocca al Mare tennisekeskus ja My Fitnessi spordiklubi. Koos läheduses paikneva Tallinna loomaia ja Eesti vabaõhumuuseumiga, Kakumäe ja Harku järve supelrannaga on sellest Haabersti piirkonnast kujunemas Eesti suurim vabaajakeskus.

## 2. Haabersti linnaosa elamufond

Väike-Õismäe on Mustamäe järel teine sõjajärgne suur elamupiirkond, mis oli mõeldud ligikaudu 45 000 elanikule. Väike-Õismäe koosneb valdavalt 5- ja 9-korruselistest ning üksikutest 16-korruselistest paneelilamutest. Tiskre, Kakumäe, Vismeistri, Õismäe, Haabersti, Mustjõe ja Mäeküla asumis on valdavaks hoonetüübiks üksikelamu ning viimasel ajal rajatud vähese-korruselised rida- ja korterelamud.

### Joonis 6. Haabersti linnaosa elamufond

*Allikas: Tallinna statistikaatlas*

Väike-Õismäe paneelilamurajooni ehitamist alustati 1973. aastal ning see valmis koos elanikke teenindava infrastruktuuriga (puhkealad, koolid, lasteaiad, kauplused) 1984. aasta lõpuks. 1987. aastal valmis ka Rocca al Mare ja Kakumäe piirkonda hõlmav Suur-Õismäe planeerimisprojekt, mida aga enam ellu viia ei jõutud.

Praeguseks on Haabersti linnaosas elamuid kokku **2920**, nendest ühepereelamuid on 77,1%, väikeelamuid 11% ja korterelamuid 11,9% (joonis 6). Kuigi ühepereelamud on Haabersti linnaosas ülekaalus, elab siiski enamik linnaosa elanikest korterelamud. Eluruume on Haabersti linnaosas kokku **19 134** ning elamispinna **1 364 000 m<sup>2</sup>**. Haabersti linnaosa elamispinna keskmine suurus on praegu **30 m<sup>2</sup>** elaniku kohta.

### 3. Haabersti linnaosa elanikkonna struktuur

2002.-2006. aastani kasvas Haabersti linnaosa elanike arv kiiresti, olles eelneva kümnendi jooksul pidevalt vähenenud. 2002. aastal elas linnaosas ligikaudu 35 000 inimest ja 2006. aastal ligikaudu 39 000. Sellel ajavahemikul põhjustas ligikaudu 4000 elaniku Haabersti linnaossa elama asumise tagastatud maadel toimuv aktiivne detailplaneeringute koostamine (vt lisakaarti 2), kinnistute moodustamine ja uute elamute ehitamine. 2008.-2015. aastani on elanike arv stabiilselt kasvanud (joonis 7).

#### Joonis 7. Haabersti linnaosa rahvaarvu dünaamika 2008-2015

*Allikas: Tallinna statistikaatlas*

Tallinna statistikaatlase andmete põhjal oli Haabersti linnaosa elanike arv 2016. aastal **44 178**, mis moodustab Tallinna elanike arvust 10,4%. Naiste osakaal on **55%**, mõnevõrra väiksem on meeste osakaal - **45%**.

#### Joonis 8. Haabersti linnaosa rahvastiku vanuseline struktuur

*Allikas: Tallinna statistikaatlas*

Vanuselise struktuuri poolest (vt joonis 8) on Haabersti linnaosa elanike hulgas kõige rohkem kuni 39-aastaseid inimesi, kuni 54-aastaste elanike osakaal langeb märgatavalt, kuid 55-64-aastaste elanike osakaal on eelmise vanuserühmaga võrrelduna suurem. Kõige rohkem on elanike hulgas 25-44-aastaseid aktiivses tööeas elanikke.

Statistikaameti andmetel (seisuga 1. jaanuar 2016) on kuni 17-aastaseid lapsi 8294 (19%), 18-65-aastased töövõimelisi elanikke 26 455 (61%) ning üle 65-aastaseid pensioniealisi elanikke 8280 (19%).

Noorte perede ning laste osakaal Haabersti elanike hulgas suureneb (vt joonis 9).

#### Joonis 9. Alla 18-aastaste Haabersti linnaosa elanike arv

*Allikas: Tallinna statistikaatlas*

Haabersti linnaosas on kõige suurema rahvaarvuga Väike-Õismäe paneelelamurajoon, kus elab 27 284 inimest. Ülejäänud 11 asumi (vt joonis 5) elanike arv kokku on 16 894 inimest. Seega on Väike-Õismäe

elanike osakaal Haabersti linnaosa elanikkonnast 61,7%. Haabersti linnaosa elanike arv võib suurenedada praegu peaaegu täielikult hoonestamata Astangu, Pikaliiva ja Mustjõe asumi arvel.

Haabersti linnaosa elanike rahvastiku struktuur on esitatud joonisel 10.

**Joonis 10.** Rahvastiku struktuur Haabersti linnaosas

*Allikas: Tallinna statistikaatlas*

## 4. Sotsiaalne infrastruktuur

Haabersti linnaosa tuumiku moodustab põhiliselt 1970. aastatel ehitatud Väike-Õismäe elamupiirkond, kus on olemas linnalise elukeskkonna jaoks vajalik sotsiaalse infrastruktuuri võrgustik. Nüüdseks on Haabersti linnaosas hoonestatud suur osa Kakumäe poolsaarest ning arendustegevus käib ka Astangu, Pikaliiva ja Mustjõe asumis. Seetõttu ei jõua Väike-Õismäe sotsiaalne infrastruktuur katta kõigi uute piirkondade vajadusi ning vajab täiendamist uute kooli- ja lasteaiahoonete, spordi-, tervishoiu- ja hooldusasutustega.

### 4.1. Koolieelsed lasteasutused

Haabersti linnaosa koolieelsed lasteasutused on jaotunud suhteliselt ebaühtlaselt ning asuvad peamiselt vanemates asumites.

Haabersti linnaosas paikneb praegu kümme koolieelset lasteasutust, mis teenindavad kokku 2124 last. Linnaosa lasteasutuste nimekiri on esitatud tabelis 13.

**Tabel 13.** Koolieelsed lasteasutused Haabersti linnaosas 2016. a detsembri seisuga

<b>Koolieelne lasteasutus</b>	<b>Õppekeel</b>	<b>Laste arv</b>
Minilasteaed Lõvimeri* (Tiskrevälja tn 5)	eesti	35
Eralasteaed Aarete Saar* (Räga tn 4)	vene	14
Tallinna Järveotsa Lasteaed (Järveotsa tee 15)	eesti ja vene	250
Tallinna Lasteaed Karikakar (Õismäe tee 22)	eesti	278
Tallinna Lasteaed Pääsusilm (Järveotsa tee 51)	eesti	258
Tallinna Lasteaed Sinilill (Järveotsa tee 49)	vene	278
Tallinna Lasteaed Vikerkaar (Õismäe tee 110)	eesti	246
Tallinna Meelespea Lasteaed (Õismäe tee 92)	eesti	271
Tallinna Nurmenuku Lasteaed (Õismäe tee 26)	eesti	224
Tallinna Rukkilille Lasteaed (Õismäe tee 70)	vene	270
<b>Kokku</b>		<b>2124</b>

\* Eralasteaed

*Allikas: Tallinna Haridusamet*

Haabersti linnaosas Paldiski maantee 199 asub Osaiingu Jumbu lastehoid, kus on üks lastehoiurühm kuni 12 lapsele.

Haabersti uusasumites lasteaedasil ei ole (välja arvatud väikesed eralasteaiad Lõvimeri aadressil Tiskrevälja tn 5 ja Aarete Saar aadressil Räga tn 4) ning uute ehitamine ei ole elanikkonna vajadustele veel järele jõudnud. Ehitusplaanide elluviimise korral väheneksid ka lasteaiajärjekorrad.

Eesti rahvastikuregistri andmetel elab kõigest Tallinna 1-7-aastastest lastest 10% Haabersti linnaosas (tabel 14).

**Tabel 14.** Laste jaotuvus Tallinna linnaositi

Linnaosa	Linnaosa laste osakaal Tallinna laste koguarvust vanuserühmade kaupa % 1-2 a
Põhja-Tallinn	
<b>Haabersti</b>	
Kesklinn	
Kristiine	
Lasnamäe	
Mustamäe	
Nõmme	
Pirita	

*Allikas: Tallinna Haridusamet*

Tabelis 15 on esitatud lasteaias käivate laste osakaal Tallinna linnaosade kaupa, võrrelduna lasteaias käivate laste koguarvuga Tallinnas. Tabelist on näha, et kui Kesklinna, Lasnamäe ja Mustamäe linnaosad pakuvad kohti koolieelsetes lasteasutuses ka teiste linnaosade lastele, siis Haabersti linnaosa lasteaiades käivad vaid oma linnaosa lapsed.

**Tabel 15.** Lasteaias käivate laste osakaal Tallinna linnaositi

Linnaosa Linnaosas lasteaias käivate laste osakaal Tallinna lasteaias käivate laste koguarvust vanuserühmade kaupa

%	1-7 a						
	1-2 a	2-3 a	3-4 a	4-5 a	5-6 a	6-7 a	1-7 a
							kokku
Põhja-Tallinn		10	12	12	12	12	12
<b>Haabersti</b>		<b>4</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
Kesklinn		17	13	15	16	15	15
Kristiine		6	6	7	8	8	7
Lasnamäe		41	32	28	27	26	25
Mustamäe		17	20	20	18	20	21
Nõmme		4	5	7	7	7	6
Pirita		1	2	3	3	2	3

Allikas: Tallinna Haridusamet

## 4.2. Koolid

Haabersti linnaosas on kuus gümnaasiumi, kus õpib kokku 4544 õpilast (tabel 16).

**Tabel 16.** Üldhariduskoolid Haaberstis 2016. a detsembri seisuga

<b>Kool</b>	<b>Õppekeel</b>	<b>Õpilaste arv</b>
Haabersti Vene Gümnaasium		
(Õismäe tee 132) Rocca al Mare Kool*	gümnaasium eesti ja vene	754
(Vabaõhumuuseumi tee 8) Tallinna Järveotsa Gümnaasium	gümnaasium eesti	760
(Järveotsa tee 31) Tallinna Mustjõe Gümnaasium	gümnaasium eesti	708
(Paldiski maantee 83) Tallinna Õismäe Gümnaasium	gümnaasium eesti ja vene	581
(Õismäe tee 50) Tallinna Õismäe Vene Lütseum	gümnaasium eesti	776
(Õismäe tee 28) <b>KOKKU</b>	gümnaasium eesti ja vene	965 <b>4544</b>

\* Erakool

*Allikas: Tallinna Haridusamet*

Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisala asutustest asub Haabersti linnaosas Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskus (Astangu 27), mis on mõeldud puuetega inimestele.

Tallinna Linnavolikogu 24. veebruari 2013 määruse nr 8 „Tallinna munitsipaalüldhariduskoolide võrgu korrastamise kava 2013-2021“ järgi on aastail 2013-2021 vaja toime tulla põhikooliõpilaste arvu üle 40% kasvuga ning praegusest suurem vajadus koolikohtade järele kestab paarkümmend aastat.

Gümnaasiumiõpilaste arv jääb praegusele tasemele, kasvades aga peagi pärast 2020. aastat 50% ja jäädes praegusest kõrgemale tasemele üsna pikaks ajaks (joonised 11 ja 12). Haabersti linnaosas ei ole plaanis lähitulevikus ühtegi kooli sulgeda. Kui tulevikus on koole juurde vaja, siis on võimalik rajada kool Pikaliiva piirkonda Pikaliiva tn 69 (endine riigimaa nr 39a).

**Joonis 11.** Tallinna linnaosade põhikooliealiste arvu prognoos 2011-2030

*Allikas: „Tallinna munitsipaalüldhariduskoolide võrgu korrastamise kava 2013-2021“*

## **Joonis 12.** Tallinna linnaosade gümnaasiumiealiste arvu prognoos 2011-2030

*Allikas: „Tallinna munitsipaalüldhariduskoolide võrgu korrastamise kava 2013-2021“*

Teistest Tallinna linnaosadest käib Haabersti linnaosa koolides kõige rohkem õppimas Kristiine, Mustamäe ja Põhja-Tallinna linnaosade õpilasi. Väljastpoolt Tallinna käib Haabersti linnaosa koolides ligikaudu 600 õpilast. Teistes Tallinna linnaosades õpib Haabersti linnaosa lapsi ligikaudu 1000 ning eelistatumad on Kesklinna ja Mustamäe linnaosa. Tallinna lähivaldades jätkub sisseränne, laste arv kasvab ning suureneb vajadus uute koolikohtade järele. Gümnaasiumide puhul on prognoositav Tallinna-suunalise õpirände suurenemine.

Rakenduskõrgkooli ja ülikooli Haabersti linnaosas ei ole.

### **4.3. Puhke- ja virgestusalad**

Haabersti linnaosas on puhke- ja virgestusalasid, mida kasutavad aktiivselt nii Haabersti linnaosa kui ka kogu Tallinna elanikud. Puhke- ja virgestusaladel jalutatakse ja tehakse sporti, käiakse supelrannas.

Populaarsemad vaba aja veetmise kohad on Harku järve kallas, Kopli lahe äärne ala Kakumäe poolsaarel ning Astangu. Haabersti linnaosas parke ei ole, kuid on rohkelt metsi ning pargilaadseid alasid.

Aktiivse vaba aja veetmise ning orienteerumisega tegelemise piirkonnad Haabersti linnaosas on Kakumäe poolsaar, Õismäe raba, Eesti vabaõhumuuseumi territoorium, Veskimets ja Astangu (vt kaarti 5).

Haabersti linnaosas on kaks koerte jalutusväljakut (Akadeemia tee pikenduse, Järveotsa tee ja Astangu tee vahelisel rohealal ning Õismäe tiigi ümbruse pargialal), ent sõltumata Haabersti linnaosa ääristavast pikast rannajoonest on sellel ainult üks lemmikloomade ujutamise koht (Stroomi ranna 150 m pikendus Rocca al Mare poole).

### **4.4. Kehakultuuri- ja spordiehitised**

Haabersti linnaosa suurimad spordiehitised on koondunud Rocca al Mare piirkonda, kus asuvad jäähall, spordisaalid, tenniseväljakud ja palliplatsid. Tuntud spordihall Saku Suurhall toimib ka kontsertide, näituste ja talviste suurürituste korraldamise paigana.

Haabersti linnaosa spordiehitised (vt kaarti 5)

§ Ujulad:

Arctic Sport Club (Ehitajate tee 114b);

Õismäe ujula (Ehitajate tee 109a);

Rocca al Mare Kool (Vabaõhumuuseumi tee 8);

Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskus (Astangu tn 27);

Status Club al Mare (Paldiski maantee 96);

Tallinna Järveotsa Gümnaasium (Järveotsa tee 31);

Status Club (Paldiski maantee 96);

My Fitnessi spordiklubi (Haabersti tn 5);

Tallinna Meelespea Lasteaed (Õismäe tee 92);

Tallinna Järveotsa Lasteaed (Järveotsa tee 15);

Tallinna Lasteaed Karikakar (Õismäe tee 22);

Tallinna Lasteaed Sinilill (Järveotsa tee 49);

Tallinna Lasteaed Pääsusilm (Järveotsa tee 51).

§ Spordisaalid:

Rocca al Mare Kool (Vabaõhumuuseumi tee 8);

Haabersti Vene Gümnaasium (Õismäe tee 132);

Tallinna Järveotsa Gümnaasium (Järveotsa tee 31);

Tallinna Mustjõe Gümnaasium (Paldiski maantee 83);

Tallinna Õismäe Gümnaasium (Õismäe tee 50);

Tallinna Õismäe Vene Lütseum (Õismäe tee 28);

Harku järve sõudebaas (Sõudebaasi tee 21);

Status Club (Paldiski maantee 96);

Arctic Club (Ehitajate tee 114b);

My Fitnessi spordiklubi (Haabersti tn 5);

Tallinna Meelespea Lasteaed (Õismäe tee 92);

Tallinna Järveotsa Lasteaed (Järveotsa tee 15);

Tallinna Lasteaed Karikakar (Õismäe tee 22);

Tallinna Lasteaed Sinilill (Järveotsa tee 49);

Tallinna Lasteaed Pääsusilm (Järveotsa tee 51);

Tallinna Lasteaed Vikerkaar (Õismäe tee 110);

Panacea tervisespordiklubi (Õismäe tee 57a);

Arigato spordikeskus (Rannamõisa tee 3).

§ Staadionid:

Rocca al Mare Kool (Vabaõhumuuseumi tee 8);

Haabersti Vene Gümnaasium (Õismäe tee 132);

Tallinna Järveotsa Gümnaasium (Järveotsa tee 31);

Tallinna Mustjõe Gümnaasium (Paldiski maantee 83);

Tallinna Õismäe Gümnaasium (Õismäe tee 50);

Tallinna Õismäe Vene Lütseum (Õismäe tee 28).

§ Välispalliväljakud:

Rocca al Mare Kool (Vabaõhumuuseumi tee 8);

Haabersti Vene Gümnaasium (Õismäe tee 132);

Tallinna Järveotsa Gümnaasium (Järveotsa tee 31);

Tallinna Mustjõe Gümnaasium (Paldiski mnt 83);

Tallinna Õismäe Gümnaasium (Õismäe tee 50);

Tallinna Õismäe Vene Lütseum (Õismäe tee 28);

Harku järve sõudebaas (Sõudebaasi tee 21);

Kakumäe rand;

Korvpalliväljakud (Järveotsa tee 3, Järveotsa tee 47, Õismäe tee 65, Ehitajate tee 113, Õismäe tee 2-20, Õismäe tee 52, Õismäe tee 113, Paldiski mnt 167, Nõeliku tn 14, Astangu tn 72).

§ *Bowlingu*-saal:

Al Mare Bowling (Paldiski mnt 96)

§ Veespordirajatis:

Harku järve sõudebaas (Sõudebaasi tee 21);

Harku järve veemotobaas (Sõudebaasi tee 21).

§ Tenniseväljakud:

Rocca al Mare Tennisekeskus (Haabersti tn 5);

Rene Buschi Tennisekool (Haabersti tn 5).

§ Uisuväljak:

jäähall (Haabersti tn 3)

§ Ratsaspordibaas:

Tallinna Ratsaspordibaas (Paldiski mnt 135)

## **4.5. Kultuuri- ja noorsootöoasutused**

Haabersti linnaosas asub Saku Suurhall (Paldiski mnt 104b), mida kasutatakse mitmesuguste kultuuri-, spordi- ja meelelahutusürituste korraldamise kohana. Lisaks asuvad Haabersti linnaosas ülelinnalise tähtsusega kultuuriasutused:

Tallinna loomaaed (Paldiski mnt 145 // Ehitajate tee 150);

Eesti vabaõhumuuseum (Vabaõhumuuseumi tee 10 ja 12).

Haabersti linnaosas on kaks noortekeskust:

Haabersti Avatud Noortekeskus (Õismäe tee 88a);

Haabersti Linnaosa Vaba Aja Keskus (Ehitajate tee 109a).

Raamatukogusid on Haabersti linnaosas kaks:

Väike-Õismäe raamatukogu (Õismäe tee 115a);

Nurmenuku raamatukogu (Ehitajate tee 109a).

Haabersti linnaosas ei ole kinosid ega näitusesaale.

## **4.6. Tervishoiuasutused ja sotsiaalhoolekanne**

Haabersti linnaosas asub Aktsiaseltsi Lääne-Tallinna Keskhaigla Haabersti tervisekeskus ([Ehitajate tee 137](#)), kus töötavad nii pere-, eri- kui ka hambaarstid. Samal aadressil tegutseb ka Aktsiaseltsi Lääne-Tallinna Keskhaigla hooldusravikliinik. Aadressil Vabaõhumuuseumi tee 2a asub Al Mare Hambakliinik (Hambalaser OÜ), Vabaõhumuuseumi tee 3 Dermatoonkoloogia kliinik OÜ, Meistri tn 22 Anu Koitla

Hambaravi OÜ, Järveotsa tee 17a-82 OÜ ELITAN.

Haabersti linnaosas paikneb ja jätkab tegevust Haabersti Sotsiaalkeskus (Õismäe tee 24), millel on kaks allüksust: eakate päevakodu ja noortetuba.

Tallinna Vaimse Tervise Keskuse allüksus Haabersti Klubimaja (Õismäe tee 105a) on Tallinna linna hoolekandeesutus, mille tegevus on suunatud psüühilise erivajadusega täiskasvanute igapäevaeluga toimetuleku parandamisele.

Haabersti linnaosas olevad sotsiaalobjektid on näidatud kaardil 4.

## **5. Tänavad ja kergliiklusteed**

Haabersti linnaosas on suurima liikluskoormusega teed Rannamõisa tee ja Paldiski maantee, mis on ainsad Haabersti linnaosa läbivad põhitänavad. Et Rannamõisa teed ja Paldiski maanteed kasutavad Tallinna tagamaa elanikud, on need teed tiptundidel ülekoormatud - valglinnastumine on põhjustanud Tallinna teedevõrgu struktuurile lisakoormuse. Haabersti linnaosa teede liigitus on esitatud kaardil 7.

Kakumäe poolsaarel on põhilised teed Vabaõhumuuseumi tee ja Rannamõisa tee. Nende vahele jääb Vana-Rannamõisa tee, kust hargneb poolsaare tippu suunduv Kakumäe tee. Nimetatud kolme teega ristub rohkesti kirde-edelasuunalisi tänavaid. Kakumäe poolsaare teede- ja tänavavõrgustiku kujunemisele on negatiivset mõju avaldanud hoogsalt arenenud elamuehitus. Üheksakümnendatel aastatel tagastati maid ning seejärel hakati koostama detailplaneeringuid tagastatud kinnistute kaupa. Sellel ajal puudus piirkonna terviklik arengukava ja ka detailplaneeringute koostamise käigus ei käsitletud seda piirkonda tervikuna. Iga kinnistu detailplaneeringu käigus lahendati liiklusskeem iseseisvalt, arvestamata, et tulevikus peab tänavavõrgustik moodustama ühtselt toimiva ja hästi läbitava süsteemi. Praegu see kahjuks nii ei ole ning uute detailplaneeringute koostamise käigus tuleb näha tunduvalt rohkem vaeva nii teedevõrgu analüüsimisel kui ka teedevõrgu plaanide koostamisel.

Väike-Õismäe linnaosa teedevõrgu struktuur on väga hästi läbi mõeldud ning territooriumil on ühtmoodi kerge liigelda nii ühissõidukite ja autoga kui ka jalgsi. Põhilised liikumisteed on kaks ringtänavat. Selline teede paiknemine on hea seetõttu, et välistab transiitliikluse elamupiirkonnas.

Haabersti linnaosa teedevõrku on vaja korrigeerida ja täiendada ning suurtel hoonestamata aladel (Pikaliiva, Astangu, Mustjõe) on vaja luua ühtne, kogu piirkonda hõlmav tänavavõrgustiku skeem, mis on aluseks tulevastele planeeringutele ja projektidele.

Kergliiklus, kõndimine ja liikumine spordivahendite abil (rulluisud, tõukeratas, rula, suusad, jalgratas jne) on kogumas populaarsust ning nende liikumisviiside osatähtsuse suurenemist tuleb toetada kõigil tasanditel, sealhulgas planeerimise tasandil.

Haabersti linnaosa sõiduteede võrgustik ning parkimisalad on näidatud kaardil 7 ning kergliiklusteede võrgustik on esitatud kaardil 8.

## 6. Parkimiskorraldus

Eesti on üks kiireima autostumise kasvuga riike maailmas. Eurostati andmetel oli 2013. aastal Eestis 1000 elaniku kohta 478 sõiduautot ehk peaaegu igal teisel elanikul on auto. Statistikaameti andmetel oli 2015. aastal Tallinnas 140 526 sõiduauto. Järgmiste aastakümnete jooksul autode hulk kasvab, kuid autode kasutatavus võib nii kasvada kui ka kahaneda.

Haabersti linnaosa uuselamurajoonides ning pereelamutega hoonestatud aladel parkimisprobleemi ei ole, kuna nende alade planeerimisel on arvestatud autostumise kasvuga. Suured parkimisprobleemid on 1970. aastatel rajatud paneelamurajoonides, eeskätt puudutab see öist parkimist. Hilisõhtust hommikuni on täis pargitud rohealad, kõnniteed, laste mänguväljakud, majade sissepääsud ja selle tõttu on takistatud jalakäijate liiklemine ja jäätmevedu ning kahesuunalisele teele on jäänud vabaks vaid ühe auto laiune riba.

Kuna Väike-Õismäe asum on üks suuremaid parkimisprobleemiga paneelamurajoone, siis korraldas Osaihing Stratum üldplaneeringu koostamise käigus (2006. a talvest kuni 2007. a kevadeni) selle piirkonna parkimiskorralduse uuringu.

### **Joonis 13.** Parkimiskoormuse muutumine ööpäeva vältel

*Allikas: Osaihing Stratum 2007*

Väike-Õismäel fikseeriti kokku 4931 parkimiskohta (ilma maa-aluste ja suletud garaaideta). Kokku parkis tööpäeva öisel perioodil uuringualal 4618 sõidukit, neist 3973 ehk 86% kasutas ettenähtud parkimiskohti ja 645 ehk 16% oli pargitud ebaseaduslikult (liikluseeskirja nõudeid eirates). Öine parkimiskoormus

Väike-Õismäel on seega 94% parkimiskohtade koguarvust ning päevane parkimiskoormus moodustab 40% öisest parkimiskoormusest.

Väike-Õismäe territooriumil paikneb palju garaae - nii maapealseid kui ka maa-aluseid. Täpsed andmed garaaide kasutatavuse kohta puuduvad, kuid teada on, et kõik garaaiboksid on erastatud, müüdüd või tüürile antud, tühjana seisvaid bokse ei ole ning garaaiomanikud on moodustanud garaaiühistud. Parkimismaju Väike-Õismäel ei ole, kuid on tasulisi parklaid, mille täituvus on 42-64%. Arvata võib, et parklates on parkimiskohad n-ö välja ostetud, kuid neid ei kasutata regulaarselt.

Alljärgnevatelt joonistelt (joonised 14.1 ja 14.2) on näha eri piirkondade parkimiskohtade täituvus Väike-Õismäel tööpäeviti öisel ajal protsentuaalselt ning eraldi on esitatud valesti ja õigesti parkinud sõidukite arv ning parkimiskohtade koguarv.

**Joonis 14.1.** Parkimiskohtade täituvus Väike-Õismäel tööpäeviti öösel

*Allikas: Inseneribüroo Stratum 2007*

**Joonis 14.2.** Parkimiskohtade koguarv ning valesti ja õigesti parkinud sõidukite arv

*Allikas: Inseneribüroo Stratum 2007*

Seega on Väike-Õismäe piirkonnas probleemiks parkimiskohtade puudumine mõnes üksikus piirkonnas. On piirkondi, kus parkimiskohti on isegi üle, kuid elanikele ei ole vastuvõetav isikliku sõiduauto parkimine teises piirkonnas, ka mitte naaberkvartalis. Mõneti on see põhjustatud liikluskorraldusest, sest naaberkvartalisse sõiduks tuleb väljuda uuesti Õismäe teele, siis siseneda kvartali sisetele, kus manööverdamine ja parkimiskoha leidmine on suhtelistelt tülikas ja keeruline. Seega on elanikud huvitatud sellest, et nad leiaksid võimaluse auto parkida oma elukohale võimalikult lähedal (kuigi võimalus rajada kvartalite sees uusi parkimiskohti on küllaltki piiratud). Tulevikus on parkimisolukorra pingestumine väga tõenäoline ning on vaja rajada uusi parkimiskohti või parklaid.

## 7. Ühistranspordiliiklus

Väike-Õismäe ja Tallinna kesklinna vaheline ühissõidukiühendus on väga hea.

Haabersti linnaosa ülejäänud piirkondade ühissõidukiühendus on halb, kuna neid piirkondi teenindavad bussiliinid liiguvad suure intervalliga.

Haabersti linnaosa läbib ka väga palju maaliinibusse, mis suunduvad Harku, Saue ja Keila valda.

Kui vaadata ühissõidukite teenindusraadiusi, siis leidub rohkelt piirkondi, mis jäävad teenindusraadiusest välja, samuti on kohti, kus jalakäijate tee ühissõidukipeatuseni ületab 600 m.

Olemasolevate busi- ja trollipeatuste teenindusraadiused on esitatud kaardil 9.

## 8. Ettevõtlusstruktuuri üldiseloomustus

Linnaosas oli 102 aktiivset ettevõtet 1000 elaniku kohta, mis on kõrgem kui Eesti keskmine ettevõtlusaktiivsuse näitaja (70 aktiivset ettevõtet 1000 elaniku kohta). Näitaja vastab Tallinna keskmisele (100 aktiivset ettevõtet 1000 elaniku kohta).

Võttes arvesse ettevõtlusaktiivsuse kasvu, arvestatava koguse vabade kruntide olemasolu ja Paldiski maantee kui logistiliselt olulise teguri vahetut lähedust, on Haabersti linnaosa puhul ilmselt tegemist tulevase äriarenduspiirkonnaga eelkõige tootmis- ja laondusvaldkonnas.

Kuna Haabersti linnaosa on valdavalt elamupiirkond, on ka ettevõtlusstruktuur vastavalt välja kujunenud - domineerivad kaubandus- ja äriteenindusettevõtted, ellu on viidud ja viiakse praegugi mahukaid kinnisvaraarendusprojekte. Tõenäoliselt moodustavad ka tulevikus suhteliselt suure osa siinsetest ettevõtetest kaubandus- ja teenindusettevõtted. Suurimad ettevõtluspiirkonnad on Paldiski maantee (eriti Mustjõe ja Haabersti asumid territooriumil), Ehitajate tee ja Rannamõisa tee (Pikaliiva asumis) naabruses olevad piirkonnad. Neis piirkondades suureneb nii ettevõtete kui ka uute töökohtade arv pidevalt.

Samas lisandub Haabersti linnaossa pidevalt uusi elamupiirkondi ning nende ja olemasolevate elanike teenindamiseks on rajatud ridamisi spordi- ja vabaajakeskusi. Arvestades elamupiirkondade edasist arengut, on tõenäoline, et neid ettevõtteid lisandub Haabersti linnaossa veelgi.

Sarnaselt kogu Tallinnaga tegutseb Haabersti linnaosas kõige enam firmasid kinnisvara, rentimise ja äriteenuste sektoris. See sektor näitab stabiilset kasvutrendi.

Väike-Õismäel on kõige suurem nii asustustihedus kui ka sinna registreeritud ettevõtete arv. Tõenäoliselt tegutseb suur hulk Väike-Õismäele registreeritud ettevõtteid mõnes teises asukohas, eriti võib seda eeldada tootmisettevõtete puhul.

## 9. Looduskeskkonna iseloomustus

### 9.1. Pinnamood

Tallinna asendi määravad kaks Põhja-Eesti rannikuvööndi reljeefi suurvormi: Soome lahe nõgu ja Põhja-Eesti lavamaa. Soome lahe nõgu koos Põhja-Eesti rannikumadalikuga ning sellest lõuna pool kõrguv Põhja-Eesti lavamaa on kujunenud juba enne jääaega.

Soome lahe ning Põhja-Eesti rannikumadaliku kohal on pehmed aluspõhjakivimid (savid, aleuoliidid, liivakivid) sügavamalt kulunud, kuna lõuna pool on kulutustele vastupidavamad ordoviitsiumi lubjakivid üldiselt jäänud püsima tasase lavamaana. Rannikumadaliku ja lavamaa piiri tähistab Põhja-Eesti paekallas ehk klint (Astangu), mida keerukalt liigestavad vanad ja nüüdisaegsed jõeorud (Tiskre oja). Hiljem on pinnamoodi tugevalt mõjutanud mandrijää. See kulutas varasemaid pinnavorme, mattis neid liustikusetete alla ning tekitas uusi, eriti just liustikujõesetteist koosnevaid pinnavorme. Pärast jääaega on pinnamoodi kujundanud peamiselt mere kulutav ja kuhjav toime, osalt ka vooluvesi ja muud loodusjõud.

Põhja-Eesti rannikumadaliku laius on Tallinnas vahelduv, enamasti küünib see mõne kilomeetrini, aga Tiskre ja Tabasalu kohal ulatub paekallas mereni. Pinnamoelt on rannikumadalik võrdlemisi mitmekesine, üldiselt madal (Veskimets), kohati täiesti tasasel alal leidub üksikuid kõrgendikke, rannaastanguid jms reljeefi väikevorme.

Kõrgendikest paistab kõige rohkem silma linna keskel kõrguv Toompea. See Põhja-Eesti lavamaast eraldunud saarlava, mille ülaosa koosneb lubjakividest, moodustab koos teda ümbritseva madalama liivakivialusega Tallinna keskkõrgendiku. Aluspõhjakünnis on ka Kakumäe kõrgendik. Üsna kõrge loode-kagusuunaline Kakumäe kõrgendik (merepinnast 16 m) koosneb peamiselt kambriumi liivakividest. Selle Kopli lahe poolse nõlva on meri järsakuks kurrutanud, kõrgendiku lael paikneb lamedate oosilaadsete

pinnavormide vahel Õismäe raba.

Rannikumadaliku tasandikud on merelahtede maismaajätkud. Läänes jätkab Kakumäe lahte Harku tasandik. Kakumäe lahe madalamas keskosas paikneb Harku järv. Kaugemal, kus Harku ja Lilleküla tasandik on omavahel laialt ühendatud, asub Mustamäe jalamil liivase pinnakattega, rohkete rannavallidega ja muude taoliste rannamoodustistega ala.

Põhja-Eesti lavamaa põhjaserva tähistav järsk Põhja-Eesti paekallas on Tallinnas jälgitav katkeliselt, sest kohati on see ära kulunud. Linna lõunaosas Harku järvest läänes ja edelas on paekallas näha kõrge järsu astanguna (Harku pank). Veel kaugemal läänes, Tiskre ja Rannamõisa vahel, moodustab mereni ulatuv paekallas kohati otse rannalt kerkiva 34-35 m kõrguse Rannamõisa panga.

## 9.2. Aluspõhi

Kristalsetest kivimitest koosnev aluskorra pealispind asetseb Tallinnas 130-150 m allpool merepinda. Aluskorral lasuvad agu- ja vanaaegkonna meresetted. Aluspõhjakiivimite kihid on nõrgalt kallutatud lõuna suunas, keskmiselt 0,3-0,5 meetrit iga 100 m kohta.

Kristasel aluskorral lasuvatest settekivimitest on vanimad vendiajastul tekkinud liivakivid, aleuroliidid ja savid, mis moodustavad Gdovi ja Kotlini kihistu. Kihid asetsevad sügaval hilisemate setete all.

Vendi kompleksil lasuvatest kambriumi kivimitest on vanim sinisavi, mille lasundi paksus küünib 75 meetrini (Lontova lade). Järgmise, peamiselt savikaist liivakividest koosneva Dominopoli lademe paljandeid leidub Rocca al Mares. Dominopoli lademe ülemiste heledate liivakivide tüüpleiukoht on Rannamõisa pank. Pärast nende liivakivide tekkimist taandus kambriumimeri Eesti alalt ning settimine katkes ordoviitsiumiajastu alguseni.

Ordoviitsiumi vanima settekompleksi moodustab Eestis Pakerordi lade, mille alumine osa koosneb oobolusliivakivist ja ülemine argilliidist. Selle lademe paljandeid on Tallinnas paekalda jalamil (Astangu). Pakerordi lademest kõrgemal asetsev Latorpi (Leetse) lade koosneb glaukoniitliivakivist, mis kohati paljandub 1-2 m paksuse kihina paekaldal.

Paekalda ülaosas paljanduvad ordoviitsiumiajastu lubjakivid. Vanimad neist moodustavad Volhovi lademe, sellele järgnevad Kunda ja Aseri lade.

Paekalda kõige ülemises osas on Tallinnas Lasnamäe lade, mis avaneb laia vööndina ka lavamaa perval.

### 9.3. Pinnakate

Mattunud orgude kohal (Tiskre) on pinnakate paiguti paksem kui 100 m, aga lavamaa serval leidub kohti, kus seda polegi (Astangu). Moreeni pinnakattena leidub suhteliselt vähe (Astangu), enamasti katavad seda hilisemad setted. Rannikumadalikule on iseloomulik savikas, rohkete rändkividega sinakashall moreen ja lavamaale valkjast lubjarikas rähkmoreen. Rändrahne paikneb moreeni alal ka suurte kivikülvidena.

Rannikumadalikul leidub mitmel pool viirsavi jm jääpaisjärvesetteid, kohati kuni 10 m paksuselt. Maapinnani ulatub neid Harku järve ümbruses ja mujalgi, enamasti katavad neid siiski hilisemad meresetted.

Meresetteid (paksus kohati 2-4 m) esindavad peamiselt peenliivad, aleuriidid ja aleuriitliivad, leidub ka rannakruusa ning paekalda piirkonnas klibu. Luiteiks kuhjunud tuiskliiva on üksikutes kohtades rannikumadalikul (Kakumäe poolsaarel).

Järve- ja soosetteid on eelkõige lavamaa nõgudes. Turbalasundi paksus küünib 4,5 m-ni Harku raba osas, mis ulatub Haabersti linnaossa. Rannikumadaliku sood on nooremad (Õismäe raba), seepärast on nende turbakiht õhem.

Enamik Tallinna looduslikke pinnavorme on teede- ja elamuehituse käigus suuremal või vähemal määral ümber kujundatud või mattunud kultuurikihi alla, mille paksus jääb linna äärealadel alla 0,5 m.

### 9.4. Looduslik haljastus

Haabersti linnaosa pindalast moodustavad rohealad 22,6%. Looduslikke rohealaid on Haabersti linnaosas 502,5 ha ja inimese kujundatud rohealaid 162,0 ha. Haaberstis on Kakumäe rannapark, kuid rohkem parke ja pargilaadseid alasid ei ole.

Haabersti linnaosa tuumiku moodustab Väike-Õismäe, mille haljastus erineb teiste paneelelamurajoonide (Mustamäe ja Lasnamäe) omast selle poolest, et seal ei ole vana haljastust või selle osasid. Seega on Väike-Õismäe haljastus noor (rajatud 1970. aastatel), ühtse plaani järgi tehtud, kuid kohati jätab lageda ja monotoonse mulje. Võrreldes nelja piirkonna (Väike-Õismäe, Mustamäe, Kalamaja, Kadrioru) puittaimede liigirikkust, on see kõige väiksem Väike-Õismäel (Reisner, 1993). Puittaimestik on üksluine, levinumad on

pärnad, eriti alleedel, kus neid on vaja pügada (trolliliinide tõttu). Lehtpuudest on levinud veel kased, pihlakad ja vahtrad, põõsastest tuhkpuud, kibuvitsad ja põisenelad. Puudel esineb mehaanilisi vigastusi. Suvel kannatavad puud põua tõttu. Paremas seisundis on tiigiäärne haljastu. Tegemist on ökoloogiliselt ühe vaesema piirkonnaga Tallinnas lisaks Lasnamäele.

Ühepereelamute piirkonnas koosneb avalikel aladel olev haljastus teeäärsetest haljasribadest. Kohati, näiteks Paldiski maanteel Mustjõe piirkonnas, on tegemist ülevananenud puudega (sanglepad, pärnad, pajud). Seal esineb puudel palju tüvevigastusi, seest õõnsaid puid, kuivanud latvu ja oksid. Järeelkasvuna kujunenud noored puud (kased, toomingad) on terved, kuid neid on vähe.

Haabersti linnaosa annab Tallinna taimsest biomassist 10,9%. Linnaosa biomassist moodustavad 52,4% puistud ja 30,9% hoonetevahelised puittaimedega alad.

## 9.5. Põhjavesi

Haabersti linnaosa hõlmab kahte maastikutüüpi: klindipealset paelava (Mäeküla ja Astangu asumid) ja klindieelset meretasandikku. Meretasandik lasub Liiva, Kakumäe ja Lilleküla mattunud ürgorgude kohal. Ürgorge eraldab loode-kagusuunaline Kakumäe aluspõhjajärgendik (künnis). Sellest tuleneb piirkonna hüdrogeoloogiline mitmekesisus.

Paelaval on põhjavesi seotud lubjakividega (ordoviitsiumi veekiht), õhukese pinnakatte tõttu alaline kvaternaari veekiht siin puudub. Ordoviitsiumi veekihi veetase jääb 9-10 m sügavusele maapinnast. Järgneb ordoviitsiumi-kambriumi veekiht, mis on ülemisest ordoviitsiumi veekihist eraldatud glaukonitliivakivist ja argilliidist veepidemega.

Meretasandikul levib kvaternaari veekiht, mis on seotud mereliste ja jääjärveliste liivpinnastega ja ürgorgude piires jääjõeliste liivade ja kruusaga, vähem moreenis esineva kruusaga. Jääjõelistes setetes esinev vesi on enamasti survevõetav, veetase jääb 2-4 m sügavusele maapinnast. Samale kõrgusele jääb ka mere ja jääjärve setetega seotud vabapinnalise veekihi vesi. Reljeefi madalamates kohtades on veetase siiski maapinnalähedane. Ürgorud on lõikunud sügavalt aluspõhja kivimitesse ja avavad ordoviitsiumi-kambriumi ja kambriumi-vendi veekihid.

Kakumäe aluspõhjajärgendikul levib põhjavesi mereliivades (kvaternaari veekiht) ja kambriumi liivakivides ja aleuroliitides (ordoviitsiumi-kambriumi veekiht).

Aluspõhjalised veekompleksid on Haaberstis paksu pinnakatte tõttu maapinnalt lähtuva reostuse eest keskmiselt või hästi kaitstud (joonis 15). Kaitsmata või nõrgalt kaitstud on põhjavesi õhukese pinnakattega paelaval ja Kakumäe aluspõhja kõrgendikul. Reostuse eest kaitsmata on ka kvaternaari setetega seotud maapinnalähedased põhjaveekihiid.

Haabersti linnaosas kasutatakse veevarustuses kambriumi-vendi, ordoviitsiumi-kambriumi ja kvaternaari põhjaveekihtide vett. Kambriumi-vendi põhjaveekihtist vett saavaid töötavaid puurkaevusid on 29, neist kümme on ühendatud veevärgiga. Puurkaevude sügavus on 105-150 m. Ordoviitsiumi-kambriumi puurkaeve on kaks (Paldiski maantee ja Tähetorni tänav) ja nende sügavus on 42-55 m. Kvaternaari veekiht võetakse vett üheksa puurauguga, millest kaks on ühendatud veevärgiga. Osaliselt jääb Haabersti linnaossa Seevaldi põhjaveemaardla (Seevaldi III). Õismäed, põhilist veetarbijat, varustatakse veega Ülemiste järvest. Kui Õismäed ei saa mingil põhjusel Ülemiste järve veega varustada, siis muutub vee tarbimine Õismäel üsna keeruliseks, kuna tarbevaru ja lokaaltrassid paiknevad Kakumäel. Arutusel on olnud Astangu veehaarde rajamine.

Veehaarde rajamine Astangule võib osutada probleematiliseks seoses radionukliidide suure sisaldusega kambriumi-vendi põhjaveekihtis.

Haabersti linnaosas Astangu piirkonnas klindi jalamil esineb suure ja eriti suure radooniohuga piirkondi. Radooniallikateks on klindil paljanduvad argilliit ja fosforiit, mis mere abrasiivse tegevuse tõttu sattusid klindiesise tasandiku setetesse. Eriti suure radoonisisaldusega on astangusse rajatud tunnelitest välja veetud ja astangualustest tiikidest pärit materjal, mis moodustab enam kui 4 m paksuse kihi, milles on kohati argilliiti enam kui 50%. Kogutud andmed näitavad, et Astangu maa-ala pinnaseõhus on radoonisisaldus väga varieeruv, valdavalt suur või väga suur, ja ületab Eestis kehtestatud piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piirväärtuse ( $50 \text{ kBq/m}^3$ ) kuni 10 korda (Osühing Eesti Geoloogiakeskus 2006).

**Joonis 15.** Põhjavee kaitstus Haabersti linnaosas

*Allikas: Maa-ameti geoportaal*

## 9.6. Pinnavesi

Linnaosa keskkonda ilmestab **Harku järv**. Järve pindala on  $1,6 \text{ km}^2$ , keskmine sügavus 1,6 m ja suurim sügavus 2,5 m. Järv asub Kakumäe lahe jätkuks olevas vagumuses, vaevalt 3 km kaugusel merest. Järve

põhi on kaetud 2-3 m paksuse mudakihi.

Järve valgala on üle 50 km<sup>2</sup> ja sinna voolavad sisse Harku oja (saab alguse Harku rabast), Harku karjääri veeärastuse kraav, Järveotsa oja ja Iisaku soon (kanaliseeritud, toru allpool veepinda) ning välja voolab Tiskre oja.

Sissevoolavatest ojadest on suurima vooluhulgaga Harku oja. Tiskre oja on u 4 km pikk ja selle keskmine vooluhulk (mõõdetud 1999-2005) väljavoolul Harku järvest on 0,24 m<sup>3</sup>/s.

Harku järve, sinna suubuvate ojade ja **Tiskre oja** vett on eri ametkonnad seiranud pika aja jooksul, seda on teinud ka tervisekaitsetalitus. Kõik nimetatud ojad on suuremal või vähemal määral reostunud, fosforisisaldus on suur. Kõige enam fosforit tuleb Harku järve Harku oja kaudu.

Tallinna Keskkonnaameti tellimusel tehtud seired näitavad, et hoolimata vee kvaliteedi mõningasest paranemisest, näiteks ammooniumisisalduse vähenemisest, kinnitavad mõõtmised eelmiste uuringute tulemusi: nii Harku järv kui ka Tiskre oja on väga reostunud veekogud.

Harku järv kuulub hüpertroofsete (ülirohketoiteliste) järvede hulka, millele osutab fütoplanktoni suur biomass ja sinivetikate osa selles. Tehtud seire ja reostuskoormuste arvutuste alusel saab väita, et järv ise toodab reostust (hõljum, BHT) - suur väetisainete sisaldus, mille tõttu vohavad mikrovetikad.

Järve seisundi parandamise võimalused on järgmised:

§ vähendada (vältida) reoainete sattumist Harku järve suubuvatesse ojadesse;

§ puhastada järve põhi mudast (keeruline, kuna ümber järve pole muda nõrutamiseks vajalikku maad).

**Mustjõgi** on oluline sademevee kogumiseks ja ärajuhtimiseks Kristiine linnaosast, aga osaliselt ka Mustamäe, Haabersti ja Põhja-Tallinna linnaosas tekkiva sademevee jaoks.

Sajandite vältel on Mustjõe voolusängi ja -reiimi oluliselt muudetud. Praegu on oja suures osas kanaliseeritud. Oja lahtist vett on näha Löwenruh pargis ja alates Laki tänavast kuni mereni.

Mustjõge on alates 1987. aastast seiranud OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus. Viimastel aastatel on mõõtmisi tehtud kolmes kohas: Paldiski maantee lävendis, Marja sademeveekollektori suudmes ja Laki kraavi suubumisel Mustjõkke. Viimase nimetus on tinglik, sest tegelikult on tegemist toruga.

Viimasel ajal on Mustjõe vee kvaliteet teatud määral paranenud, kuid üldiselt on jõe vesi ikkagi väga reostunud.

Selle põhjuseks on vee liiga suur bioloogiline hapnikutarve (BHT)-, ammooniumi-, lämmastiku- ja fosforisisaldus. Kõige halvem oli vee kvaliteet Laki kraavis. Ülejäänud näitajatega võrreldes oli seal tavalisest tunduvalt väiksem hapnikusisaldus ja pH ning suurem BHT<sub>7</sub>-sisaldus ja elektrijuhtivus. Ka hõljuvainete ja üldfosfori keskvväärtused olid Laki kraavis kõige suuremad, kuid statistiline analüüs ei pea nende näitajate erinevusi oluliseks. Nimelt oli Laki kraavis neid aineid üksikutel juhtudel väga palju, eriti just lume sulamise ajal ja vihmade algusperioodidel, mil porine vesi Laki kraavi valgub. Kuivaperioodil seevastu oli kraavi vesi ülejäänud näitajatega võrreldes enamasti nende ainete osas puhtam (Mustjõe vee seire, OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus, 2005).

Mustjõe vee kvaliteeti tuleb parandada ja säilitada jõe looduslikus olekus (niipalju kui seda veel järel on). Väga tähtis on parandada vee kvaliteeti Laki kraavis. Pikapeale see paranebki, kuna mitu olulist katkiste kanalisatsioonitorudega või sademevee reostajat on tegevuse lõpetanud. Uutelt ettevõtetelt nõutakse korraliku vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamist.

## 9.7. Radoon

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas põhiliselt uraani isotoobi <sup>238</sup>U lagunemisreas raadiumi lagunemisel. Looduslikku uraani leidub mineraalides, kivimites, setetes, mullas ja mineraalse koostisega ehitusmaterjalides.

Inimest mõjutav ioniseeriv kiirgus lähtub nii looduslikest kui ka tehnogeensetest kiirgusallikatest. Sissehingatav radoon annab üle poole aastasest looduslikust kiiritusdoosist ja üle 40% summaarsest kiiritusdoosist, mis inimesele osaks saab.

Radoon liigub aine pooridest edasi difusiooni teel või transportituna õhu ja veega. Maapinnast välisõhku pääsenud radoon hajub välisõhus. Seetõttu on välisõhu radoonisisaldus väike ega kahjusta inimese tervist. Aluspinnasest elamusse sattuv radoon võib aga tõsta ruumiõhu radoonisisalduse määrani, mis pikka aega mõjudes võib inimese tervist kahjustada. Sissehingatava õhu radoonisisaldus on suitsetamise järel kopsuvähki soodustavate tegurite seas teisel kohal. Eriti ohtlik on radooni tervist kahjustav mõju suitsetajatele, sest suitsu mõjule lisandub suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide alfakiirguse mõju.

Radoon satub elamusse peamiselt hoonealusest pinnasest.

Standardis EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ on radooniohtlike aladena Tallinnas esile toodud järgmised piirkonnad: ala Harku järvest lõunas ja kagus kuni paeastanguni ja Mustamäe nõlva alusel kuni Rahumäeni kuni kilomeetri laiusel ribal. Osatühingult Eesti Geoloogiakeskus ja Eesti Kiirguskeskusest saadud andmete põhjal on täpsemad uuringud tehtud Astangul (vt kaarti 3).

Astangul kuulub väga suure radooniohuga ala kategooriasse (radoonisisaldus 1 m sügavusel pinnaseõhus ületab 250 kBq/m<sup>3</sup>) astangualune 180 m laiune ala koos tiikide ja laoruumide astangupoolse reaga. Selle põhjuseks on uraanirikas diktüoneemakilt ja fosforiit.

Suure radooniohuga ala kategooriasse (radoonisisaldus 1 m sügavusel pinnaseõhus ületab 50 kBq/m<sup>3</sup>, kuid jääb alla 250 kBq/m<sup>3</sup>) kuulub suur osa klindieelsest tasandikust (ala klindi ja Astangu tn vahel) ja klindipealne kitsas riba.

Ülejäänud piirkond jääb normaalse radooniohuga ala kategooriasse (radoonisisaldus 1 m sügavusel pinnaseõhus jääb alla 50 kBq/m<sup>3</sup>).

Ülejäänud Haabersti linnaosa territooriumil on uuringuid tehtud Tallinna radooniriski kaardi raames, millega on võimalik tutvuda aadressil <http://www.tallinn.ee/TlnRn>.

## **10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes[19] esitatud ettepanekud planeeringulahenduse täiendamiseks**

Selles peatükis on esitatud keskkonnamõju seire tingimused, millega on arvestatud üldplaneeringu lõplike lahenduste väljatöötamisel. Eraldi on välja toodud tingimused, kuidas nende ettepanekutega on üldplaneeringu koostamisel arvestatud või tuleb arvestada jätkuprojektides, edaspidi koostatavates detailplaneeringutes ja/või ehitusprojektides. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on planeeringu juurde kuuluv lisa.

### **10.1 Looduskeskkonna mõju leevendavad meetmed**

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (KSH)

Üldplaneering (ÜP)

<p><b>10.1.1</b> Üldplaneeringu järgi on kavandatud linnaosa elanike arvu olulist suurenemist. Kui rahvastikuregistri andmetel oli 1. veebruaril 2007 Haabersti linnaosa elanike arv 38 748 inimest, siis vastavalt linnaosa üldplaneeringule kasvab elanike arv linnaosas 76 590 elanikuni. Seejuures kasvab uuselamute pind 1 368 000 m<sup>2</sup>-ni. Sellega suureneb surve looduslikule keskkonnale (linnakeskkonnale) ja kaasnevat mõju on väga keeruline leevendada. Näiteks Pikaliiva asumis kavandatava elamuarenduse puhul on roheline võrgustiku osas leevenduseks tänavaäärsed puisteed.</p>	<p><b>10.1.1</b> On muudetud seletuskirja III osa ptk 1, kus ei prognoosita enam elanike arvu linnaosas, vaid käsitletakse Haabersti linnaossa lisanduvate korterite, pereelamute ja ettevõtlushoonete pinda piirkonniti. Samuti on täiendatud lisakaarti 3, mis iseloomustabki elamuehitus- ja ettevõtlusvõimalusi vabadel maa-aladel.</p>
<p><b>10.1.2</b> ÜP algses variandis nähti ette Mustjõe asumis Paldiski maanteest põhja poole jääva ala peaaegu täielik haaramine elamuehituse alla, mis eeldaks maapinna tõstmist 2-2,5 m võrra, et kindlustada elamuala üleujutuste vastu. Algselt oli täiteala pindala 35 ha. KSH tegi ettepaneku vähendada täiteala ja arenguala, et tagada Merimetsa-Mustjõe-Kakumäe haljaskoridori funktsioneerimine.</p>	<p><b>10.1.2</b> Selle tingimusega on arvestatud seletuskirja III osa ptk-s 6.1.2 ning on muudetud põhikaarti 1 „Maakasutusplaan“.</p>
<p><b>10.1.3</b> Üks haljaskoridor kulgeb üle Astangu, Harku järve kaldaääre ja Pikaliiva asumi Kakumäe poolsaarele (Õismäe raba). Neid mõjusid on võimalik leevendada. Rohelist võrgustikku saab teatud mõõndustega asendada aedade ja puisteedega, kuid on vaja kaaluda olemasoleva roheline võrgustiku säilitamist ja optimaalse laiusega haljaskoridoride kindlaksmääramist üldplaneeringu raames ning mitte jätta neid ülesandeid hilisemate detailplaneeringute kanda.</p>	<p><b>10.1.3</b> Tulenevalt ettepanekust on eri asumites väga täpselt määratud rohealade asukohad ning rohekoridoride kulgemine. Detailplaneeringute koostamise käigus läbi viidava dendrooloogilise inventariseerimise käigus on võimalik küll haljaskoridoride kulgemist pisut täpsustada (põhikaart 1 „Maakasutusplaan“ ja põhikaart 2 „Roheline võrgustik“).</p>

<p><b>10.1.4</b> Harku järve seisundi halvenemise vältimiseks tuleb eelkõige tähelepanu pöörata järve valgalale. Harku järve puhul on tegemist vastakate protsesside ja võimalustega. Need on järgmised:</p> <p>§ pöörata tähelepanu asfaltpindade puhastamisele; suuremad sademe- ja kuivendusvee väljalasud varustada taimetoitainete kõrvaldamiseks lodudega Astangu ja Mäeküla asumis;</p> <p>§ samal ajal on vaja järve puhast vett, st tuleb tagada, et järve suubuvad ojad, Harku oja kui suurima vooluhulgaga oja, oleksid puhta veega, vähendada oluliselt fosforisisaldust;</p> <p>§ tuua puhast vett kusagilt mujalt; välja on pakutud lahendus tuua vett Mustamäe all olevatest allikatest (taastada vana veejuhe).</p> <p>Leevendused Harku järve puhul:</p> <p>§ ehituslikud abinõud, et sademevesi puhastuks kohapeal;</p> <p>§ järve suubuvate ojade kaldad jätta võimalikult looduslikku olekusse;</p> <p>§ kardinaalne Harku järve veekvaliteedi parandamine on muda väljavõtmine. See on keeruline ülesanne mitmest aspektist: hõljuv muda, pole maad muda nõrutamiseks jm.</p> <p>Tervikuna vajab Harku järv iseseisvat projekti. Eelkõige on vaja selgitada Harku järve valgalalt lähtuv reostus ja seejärel töötada välja otstarbekas lahendus. Samuti on oluline otseselt Harku järve kaldal ja järve suubuvate väiksemate ojade puhtuse tagamine, seda seoses võimaliku elamuehituse ja muu ehitustegevusega.</p>	<p><b>10.1.4</b> Tulenevalt ettepanekutest on täiendatud seletuskirja III osa ptk 3.3.5 ja ptk 12.1.3 (lodude ja asfaltpindadelt ära juhitava vee osas) ja kaarti 13 „Sademeveekanaliseerimine“ (lodude asukohtade osas).</p> <p>Üldplaneeringu jätkutegevusena (seletuskirja IV osa ptk 2) nähakse ette uuringuid Harku järve seisundi halvendamise vältimiseks.</p>
<p><b>10.1.5</b> Mustjõe vee kvaliteeti tuleb parandada ja säilitada oja looduslikus olekus (niipalju kui seda veel järel on). Oluline on parandada vee kvaliteeti Laki kraavis. Pikapeale see paraneb, sest mitu olulist reostajat on tegevuse lõpetanud. Uutelt ettevõtetelt nõutakse korraliku vee- ja kanalisatsioonivõrgustiku rajamist. Mustjõe vana säng on vaja taastada. See võimaldaks suurendada vee äravoolu suurte vooluhulkade puhul, hajutada reostust ja seega vähendada Mustjõe mõju Kopli lahe veele.</p>	<p><b>10.1.5</b> Mustjõe vee kvaliteedi parandamist käsitletakse seletuskirja III osa ptk-s 3.3.2, ptk-s 12.1.3 ja lisa 1 ptk-s 9.6. Täpsemalt käsitletakse Mustjõe vee kvaliteedi parandamisega seotud küsimusi ja uuringuvajadusi „Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 2010-2021“</p>

<p><b>10.1.6</b> Vastavalt looduskaitseeadusele on Kakumäel ehituskeeluvööndi laiuseks 50 m. Võimaluse korral tuleb ranna ehituskeeluvööndit suurendada, näiteks kuni 100 m. Ehituskeeluvöönd võib olla ka ajutine, kuni leitakse vastuvõetav rannakindlustuse lahendus. Peab rõhutama, et reaalset on ehituskeeluvööndit võimalik suurendada piiratud ulatuses. Ehituskeeluvööndi laiendamine aitab säilitada ka haljastust ja Kakumäel säilinud metsi. Metsa ja haljastuse säilitamine on üks rannikukaitse abinõu, mis vähendab (võldib) erosiooni. Kui aga kõrghaljastus paikneb ajuvee piiril, võib Kakumäe astang kiiremini taanduda. Tormides paneb tuul puude tüved ja juured liikuma, mille tagajärjel võivad need astangu servalt koos pinnasega alla variseda. Seega ainuüksi ehituskeeluvööndi suurendamine ei taga ranniku kaitset. Ehituskeeluvööndi suurendamine on vaid üks kaitse-eeldus. Lahendus peab olema kompleksne, seda koos rannakaitse abinõudega.</p>	<p><b>10.1.6</b> Mitte arvestatud. Reaalset vajadust ehituskeeluvööndeid suurendada ei ole, looduskaitseeadusest tulenevaid vööndeid on käsitletud seletuskirja III osa ptk-s 13.3. Lisaks on mitmed suuremad mereäärsed metsaalad (näiteks Kakumäe raba, Kakumäe sanglepik) määratud üldplaneeringus rohealadeks mis tagab nende säilimise ja ranniku kaitse. Paljudes kohtades on ka juba olemasolev hoonestus veepiirist 50 m kaugusel.</p>
<p><b>10.1.7</b> Praegusel ajal ja ka tulevikus on üheks Õismäe raba ja Kakumäe poolsaare põhjaosas paiknevate rohealade ühendusüliliks Tiskre oja koos oma piiranguvööndiga. Võttes arvesse üldplaneeringuga kavandatud ehitustegevust Pikaliiva, Astangu ja Mäeküla asumis, samuti võimalikke arengukavasid Harku vallas, siis pole rohelisel võrgustikul võimalik normaalselt funktsioneerida. Roheala ja haljaskoridor jääb funktsioneerima Tiskre roostiku näol ja samuti Astangu asumi kaudu. Osa Astangu asumist jääb rohealaks - elamuehitust ei ole seal soovitatav edendada kõrgendatud radooniohu tõttu (vt üldplaneeringu põhikaarti 1).</p> <p>Leevendusabinõud on järgmised:</p> <p>§ jätta Harku järve suubuvate ojade kaldad looduslikku seisuga, et ka Tiskre oja ehituskeeluvööndis säiliks looduslik taimestik;</p> <p>§ väiksemate loomade tarbeks on võimalik rajada truupe.</p> <p>Suuremate loomade sattumine mereäärsetele rohealadele on ohtlik nii loomadele kui ka inimestele. Oluline leevendusabinõu on määrata optimaalse laiusega haljaskoridorid kindlaks üldplaneeringuga, mitte jätta seda hilisemate detailplaneeringute kanda. Seda eriti Pikaliiva, Harku järve ja Astangu koridori jälgides. Elamuehituse arendamine Õismäe raba äärealal on negatiivse mõjuga looduslikule keskkonnale ja seda ei tohiks jätkata. Üldplaneeringu järgi on elamuehitusalaks raba põhjaosa.</p>	<p><b>10.1.7</b> Tiskre oja koos 50 m laiuse ehituskeeluvööndiga on käsitletud seletuskirja III osa ptk-s 4.1.9.</p> <p>Tiskre roostikku on käsitletud seletuskirja III osa ptk-s 4.1.5.</p> <p>Astangu asumi hoonestuspõhimõtted on paika pandud seletuskirja III osa ptk-s 3.3.5 ning konkreetsete haljasalade asukohti ja rohekoridoride kulgemist on käsitletud seletuskirja III osa ptk-s 4 ning põhikaardil 2.</p> <p>Radooniga seonduvaid probleeme on käsitletud seletuskirja III osa ptk-s 10.</p> <p>Õismäe raba ja hoonestatava ala vahelisi tingimusi on käsitletud seletuskirja III osa ptk-s 4.1.8.</p>

<p><b>10.1.8</b> Võimalike mõjude ja asjatute kulutuste vältimiseks on vaja analüüsida Astangu veehaarde rajamist. Astangu piirkonnas on võimalik saada vett u 2000 m<sup>3</sup>/d, kui rajada kambriumi-vendi veehaare. Veehaarde võimalik asukoht on kardirajast lõuna pool. Tõenäoliselt on selles veekihi tavapärasest suurem radionukliidide sisaldus. Ekspertide arvamusele toetudes ei ole piirkonnas võimalik saada nimetatud veekogust ordoviitsiumi-kambriumi veekihist. Joogivee käitleja ülesanne on tagada joogivee vastavus kvaliteedinõuetele ja esitada teavet käideldava joogivee kvaliteedi kohta tarbijale ja järelevalveametnikule, seda ka radionukliidide sisalduse suhtes (joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid). Probleemiks on ka puurkaevud, mis paiknevad Harku ürgorus või selle servaalal, kus kambriumi-vendi veekiht toitub ka ülemistest veehorisontidest (kvaternaari veekihist). Puurkaevude tootlikkust ei tohi suurendada, kuna see võib kaasa tuua suureneva depressiooni kvaternaari veekihi ja põhjaveevaru reostamise ohu. Reostusallikas võib puurkaevust paikneda suhteliselt kaugel, igal juhul väljaspool veehaarde sanitaarkaitseala.</p> <p>Veekihtide ja -haarete kaitsmise abinõud on järgmised:</p> <p>§ vähendada ja vältida veekihtide reostamist sademe- ja kuivendusvee, ettevõtete ning rajatiste poolt;</p> <p>§ esmajärjekorras likvideerida kaitsmata ja nõrgalt kaitstud aladel ning nende naabruses reaalsed ja potentsiaalsed reostuskolded, ka jääkreostuse allikad;</p> <p>§ järgida, et põhjaveehaaretel on nõuetele vastavad sanitaarkaitsealad;</p> <p>tampoonida mittekasutatavad puurkaevud.</p>	<p><b>10.1.8</b> Puurkaevudega ning perspektiivsete veehaaretega seotud küsimusi käsitletakse seletuskirja III osa ptk-s 13.6.1.</p>
---	--

<p><b>10.1.9</b> Seoses kavandatava elurajooni rajamisega Pikaliiva asumis ja seoses sellega roheline võrgustiku olulise ahendamisega (likvideerimisega) on vajalik kavandatava tegevuse ulatust vähendada.</p>	<p><b>10.1.9</b> Perspektiivsete ehitusmahtude planeerimisega Pikaliiva asumisse on arvestatud avalikult kasutatavate haljasalade ja 50 m laiuste haljaskoridoride säilimisega, kuid planeeritavaid ehitusmahte ei ole oluliselt vähendatud.</p> <p>Täpsemalt on käsitletud Pikaliiva asumi planeerimis- ja ehitustingimusi III osa ptk-s 3.3.1.</p>
<p><b>10.2 Leevendavad meetmed ehitatava keskkonna mõjude osas</b></p>	
<p><b>10.2.1</b> Linnaosas võimalike üleujutuste ja rannakahjustuste vältimiseks on märksõnadeks rannapromenaad ja rannakindlustused. Rannapromenaad peab täitma sobivates kohtades üleujutuste takistamise funktsiooni. Üleujutused ohustavad eelkõige Kakumäe ja Kopli lahe pära. Rannakindlustused on vajalikud Kakumäe kulutusrandade seisukohast. Mõlema tegevuse jaoks ei ole piisavalt andmeid, projekteerimiseks ja rajamiseks on ilmselt vaja teha lisauuringuid. Rannakindlustuse ja kaitsetammide rajamine ei tohi toimuda projektipõhiselt. Peab välja töötama tervikliku kontseptsiooni, mis rajaneb KSHs pakutud uuringutel. Uuringud ja ka järgnev projekteerimine võtab aega. Üks võimalik leevendusabinõu (ka riski maandavaks) on Kakumäe poolsaarel ehituskeeluvööndi laiendamine.</p>	<p><b>10.2.1</b> Rannakindlustustega seotud uuringute küsimust on käsitletud IV osa ptk-s 2.</p>

<p><b>10.2.2</b> Liiklusega kaasnevad negatiivsed mõjud on õhu saastamine ja müra. Haabersti linnaosas põhjustavad õhusaastet ja müra peamiselt magistraalteed (tulevikus laiemad ja tihedama liiklusega) ja eritasandilised ristmikud. Rannamõisa teel levib müra praegu suhteliselt kaugele. Arvutuslik müratase 55-60 dB on u 200 m Rannamõisa teest (võttes aluseks 2006. a liiklustiheduse). Eriti on see täheldatav lagedatel aladel, näiteks Rannamõisa ja Vana-Rannamõisa teeristil. Veidi väiksema levikuga on Paldiski maanteelt tulenev müra, v.a Kopli lahe roostiku kohal ja Harku järve piirkonnas.</p> <p>Mürataseme ja müra negatiivse mõju vähendamise võimalused on järgmised:</p> <p>§ kavandada magistraalteede ja elamualade vahele müraltolerantsemad hooned, kas ärihooned, garaaid; hoonete paigutus ja nende funktsioon - elamud mitte tee äärde, vaid näiteks segahoonestusalal äri ja muude hoonete taha magistraalide suhtes; korruselisusega arvestamine;</p> <p>§ mürabarjäärid - vertikaalsed, konsoolsed (osaliselt magistraalteed katvad), võivad olla ka läbipaistvad; hästi paigaldatud ja efektiivsed barjäärid vähendavad müra kuni 20 dB(A);</p> <p>§ müra summutavad elastsed (poorsed) teekatted, mis vähendavad liiklusvahendite suurematel kiirustel domineerivat rehvi ja teekatte koostoimel tekkivat müra;</p> <p>§ elamute ja muude hoonete orientatsioon - müraltolerantsemad ruumid korterites paigutada müraallika poole;</p> <p>§ arhitektuursed võtted, näiteks kasutada müra summutamiseks rõdusid;</p> <p>§ kasutada kolmekordse klaasiga aknaid;</p> <p>§ kõrghaljastusega puhveralad.</p> <p>Haabersti eritasandilise ristmiku lähedal on võimalik müra vähendada kõigi loetletud vahenditega, v.a puhveralad. Puhveralade kavandamine üldplaneeringus on küsitav ka liiklusmagistraalide muude osade puhul. Kuna elastsed (poorsed) teekatted on ilmselt tavapärastest kallimad, siis neid võiks kasutada eritasandilisel ristmikul, kus liiklus on tõstetud kuni 6 m kõrgusele maapinnast, ning lisaks kasutada veel barjääre.</p>	<p><b>10.2.2</b> Välisõhu kvaliteedi halvenemisest (õhusaaste ja müra) tingitud negatiivse mõju vähendamise võimalusi on käsitletud seletuskirja III osa ptk-s 11</p>
---	---

<b>10.3 Leevendavad meetmed sotsiaalse keskkonna mõjude osas</b>	
<b>10.3.1</b> Inimeste ohutuse parandamist käsitlev ettepanek on seotud kuritegevusriskide ennetamisega, see on ka üks üldplaneeringu ülesanne. Praegu ei ole Haabersti linnaosas jalakäijatele viadukke, mis võimaldaksid jalakäijatel teid ohutult ületada ja autodel sujuvamalt liigelda. Arvestades üldplaneeringus kavandatuga on mõistlik rajada viadukke Rannamõisa teele ja ka Paldiski maanteele. Maa-alused tunnelid on tihtipeale ohtlikud kuritegevuse seisukohast. Seda on tõestanud nii meie kui ka teiste maade kogemused. Üks elanike ohutuse tagamise võimalusi on liikluse rahustamine.	<b>10.3.1</b> Arvestatud ning Haabersti linnaosa elanike ohutusega seotud küsimusi on täpsemalt käsitletud seletuskirja III osa ptk-s 5.2 ja ptk-s 9.

Kalev Kallo  
Tallinna Linnavolikogu esimees

---

[1] [tpr.tallinn.ee](http://tpr.tallinn.ee)

[2] [Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“](#)

[3] [Teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“](#)

[4] Tallinn II, 2004, lk 149

[5] Terviserada ei pea kulgema mööda Tiskre oja kallasrada, kuid peab jääma Tiskre oja ehituskeeluvööndisse.

[6] Tallinna veevarustuse riskianalüüs, SWECO Projekt AS 07230-0053, 2007

[7] Tabelis ei ole esitatud väiksema tähtsusega – ühe kinnistu tarbeks rajatud ning eraomandis olevaid puurkaeve. Täielik nimekiri puurkaevudest on esitatud töös „Tallinna veevarustuse võimalike hädaolukordade ennetamise kava“.

- [8] Tallinna veevarustuse võimalike hädaolukordade ennetamise kava, AS Infragate Eesti, 2008
- [9] Tallinna ühisveevärgi ja kanaliseerimise arendamise kava 2009-2020, AS Infragate Eesti, 2008
- [10] Lääne-Eesti vesikonna Harju alamvesikonna veemajanduskava, Harjumaa Keskkonnateenistus, 2007
- [11] Astangu piirkonna pinnase- ja sademevee ärajuhtimise põhiskeem, aktsiaselts Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi, 2004
- [12] Kopli lahe kaldaosa kasutuselevõtt Mustjõe äärses piirkonnas, Osühing Gotta Port Services, 2008
- [13] Kopli lahe kaldaosa kasutuselevõtt Mustjõe äärses piirkonnas, Osühing Gotta Port Services, 2008
- [14] Tallinna sademevee ärajuhtimise tegevuskava, SWECO Eesti AS 06002, 2006
- [15] Tallinna sademevee ärajuhtimise tegevuskava, SWECO Eesti AS 06002, 2006
- [16] Määratud koostöös Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti muinsuskaitse osakonnaga (praegune Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond).
- [17] <http://register.keskkonnainfo.ee>
- [18] Statistikaameti andmetel (seisuga 1. jaanuar 2016) 43 029 elanikku.
- [19] aktsiaselts MAVES, 2009