



## KORRALDUS

23.08.2023 nr 744

### Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringuga](#) ja tulenevalt Reterra Estate OÜ 14. veebruaril 2023 esitatud algatamisettepanekust

1. Algatada Haabersti linnaosas Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Kaeravälja tn 10 kinnistule ehitusõigus 2 maapealse mahuga 2-4 korruselise korterelamu ehitamiseks ja määrata krundi kasutamise tingimused. Lisaks antakse detailplaneeringus ala haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Planeeritava maa-ala suurus on 0,90 ha.

2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“ ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18. novembri 2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „[Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend](#)“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 kavandada Kaeravälja tn 10 kinnistul hoonestustiheduseks kuni 0,7;

3.2 hoonestusala piir kavandada vähemalt 2 m kaugusele krundi piirist. Kavandada vähemalt 7 m laiune haljaspuhver Haabersti tn 5 kinnistu piirist ja 6,5 m laiune haljaspuhver kavandatavast Mõisapõllu tn 11 krundi piirist;

3.3 hoonestus kavandada Mõisapõllu tn 11 ja Haabersti tn 5 hoonestusega paralleelselt või risti;

3.4 kavandada juurdepääs Kaeravälja tänavalt paralleelselt Haabersti tn 3 ja Haabersti tn 5 kinnistute piiriga koos puhverhaljastusega ja lühiajalise parkimise kohtadega;

3.5 kavandada haljastust vähemalt 30% ulatuses kompaktsel alal ja planeerimisel arvestada erinevas vanuses elanike vajadusega, lisaks mänguväljakule näha ette puhke- ja/või virgestusala;

3.6 maa-alune parkimiskorras kavandada kas osaliselt või täielikult maa-alusena. Maa-aluse parkimiskorruse katuse katend võib ulatuda kuni 60 cm maa peale;

3.7 kavandada sademevee immutamine moodustatava krundi piires. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;

3.8 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia detailplaneeringute menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Haljastuse inventuur peab kajastama ala

looduskaitselisi väärtusi. Antud ala puhul pöörata tähelepanu kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võrtaimeliikide võimalikule esinemisele. Kaitstavate liikide inventuuri välitööd teostada ajavahemikus maist juulini kuni kahel korral, et tuvastada varased ja hilised liigid. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

3.9 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;

3.10 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“, näidata asendusistutuste asukohad;

3.11 detailplaneeringu koostamise staadiumis teostada territooriumi keskkonnaseisundi hinnang selleks pädevust omava äriühingu poolt. Keskkonnaseisundi hinnangus prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks;

3.12 detailplaneeringus anda hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ja kõrvalasuvale metsamaale ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

3.13 esitada müra leevendusmeetmed vastavalt standardile EVS 842:2003 "[Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest](#)" ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ ning arvestada Tallinna strateegilisel mürakaardil toodud piirkonna müratasemetega;

3.14 kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskoht(ad) kinnistul vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ § 21 nõuetele. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus teenindustranspordi ning -personalijuurdepääsuks. Tähistada võimalik asukoht põhijoonisel ning käsitleda seletuskirjas;

3.15 kavandada juurdepääs Kaeravälja tn 9 kinnistule;

3.16 kavandada parkimine arvestades Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsust nr 84 "[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)". Parkimise vajadus tagada omal kinnistul;

3.17 kavandada sõidu- ja kõnniteed, parkimiskohad ning muud liiklusrajatised vastavalt EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;

3.18 kavandada mugavaid ja turvalisi rattaparkimis- ja hoiustamiskohti. Ratastele ja lapsevankritele näha ette ruumid hoonete esimese korruse tasapinnale, mugava juurdepääsuga ning trepikojaga seotud asukohta. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#)“;

3.19 ehitusprojekti nõuetesse lisada:

3.19.1 enne ehitusprojekti koostamist korraldada hoonele parima lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistlus koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga;

3.19.2 ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada haljastusprojekt, kaasata vastavat pädevust omav maastikuarhitekt;

3.19.3 suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus;

3.19.4 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)" tingimustest;

3.19.5 majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“ § 25 lõike 5 alusel esitada lammutatava hoone andmed: lammutamisel tekkivate jäätmete

ligikaudsed kogused jäätmeliikide kaupa ning jäätmeliikide kogumise ja edasise käitlemise korraldus;

3.19.6 vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks.

4. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

4.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel [planeerimisseaduse](#) § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

4.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 4.1 nimetatud olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

4.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 4.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

4.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 4.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet, Päästeamet, Maa-amet, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Haridusamet ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused.

6. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mihhail Kõlvart  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Evelyn Tohvri  
Osakonna juhataja linnasekretäri ülesannetes