

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Haabersti linnaosas Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering, eesmärgiga määrata Kaeravälja tn 10 kinnistule ehitusõigus kahe maapealse mahuga 2-4 korruselise korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus ala haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suurus on 0,90 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas.

1. Olemasolev olukord

1.1 Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*) planeeritav ala asub Mäekõrtsi tänava ja Haabersti metsa vahelisel alal. Ida pool asuvad Haabersti tn 3 ja Haabersti tn 5 kinnistud, kus asuvad spordifunktsiooniga seotud hooned ja rajatised. Lääne ja põhja poole jäävad metsaalad (Haabersti mets). Kirde poolt piirneb ala Mõisapõllu tn 11 elamumaa sihtotstarbega kinnistuga.

1.2 Planeeritav ala hõlmab järgmisi maaüksusi:

1.2.1 elamumaa sihtotstarbega Kaeravälja tn 10 kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel füüsiline isik, A. Adoberg. Ehitisregistri andmetel on kinnistul 2-korruselise üksikelamu. Kinnistul asuvad ka ehitisregistrisse kandmata kasvuhuone ja abihuone;

1.2.2 sihtotstarbeta maa Kaeravälja tn 10a maaüksus, mille omandi ulatus on väljaselgitamisel;

1.2.3 osaliselt Kaeravälja tn 5 kinnistu, mis on maatulundusmaa sihtotstarbega ja on Eesti Vabariigi omandis ning mille valitsema volitatud asutus on Maa-amet;

1.2.4 osaliselt kinnistu Kaeravälja tänav, mis on transpordimaa sihtotstarbega ja Tallinna linna omandis.

1.3 Ligipääs planeeringualale on Kaeravälja tänavalt.

1.4 Planeeringualal kasvab kõrghaljastus.

2. Haabersti linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava ala Kaeravälja tn 10 kinnistu osas maakasutuse juhtotstarbeks keskuse ala, mis on linnaosa tõmbekeskust tähistav ala, kus on tihedalt põimunud korruselamute, riigi- ja omavalitsusasutuste, äri- ja büroohonete, kultuuri- ja spordiasutuste, kaubandus- ja teenindusasutuste, rohealade, rekreatsioonialade jms maad. Kaeravälja tn 10 kinnistu piirneb üldplaneeringu kohase rohealaga nr 1 - Haabersti mets. Rohealad on puhkeotstarbelised alad, nagu metsad, avalikud pargid, looduslikud haljasalad, mis on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Alal võivad paikneda mänguväljakud ja lemmikloomade jalutusplatsid ning üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.

2.2 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava ala, kinnistu Kaeravälja tänav osas, kehtib Tallinna Linnavolikogu 24. jaanuari 2002 otsusega nr 25 kehtestatud [Rannamõisa tee 4 ja 4d kruntide detailplaneering](#), mille eesmärgiks on Rannamõisa tee 4 kinnistu ja sellega külgneva riigimaa jagamine kolmeks ärimaa krundiks, seitsmeks äri- ja tootmismaa krundiks, kolmeks tootmismaa krundiks, kaheks transpordimaa krundiks ja kuuks üldmaa krundiks haljasaladele ning planeeritud kruntide ehitusõiguse ulatuse määramine.

3.2 [Planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.3 Punktis 3.1 nimetatud Rannamõisa tee 4 ja 4d kruntide detailplaneering muutub Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles Reterra Estate OÜ 14. veebruaril 2023 esitatud taotlusega, mille eesmärgiks on määrata Kaeravälja tn 10 kinnistule ehitusõigus kuni kuue maapealse korruse ja kahe maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks.

4.2 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali koostas K-Projekt Aktsiaselts.

4.3 [Planeerimisseaduse](#) § 130 kohaselt on Tallinna linn, K-Projekt Aktsiaselts ja Reterra Estate OÜ sõlminud 16. märtsil 2023 halduslepingu nr 3-6/18.

4.4 Kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-ga 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Haabersti Linnaosa Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Linnavaarametile, Tallinna Transpordiametile ja Tallinna Strateegiakeskusele (ringmajanduse osakond).

4.5 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu algatamisettepanekule ei esitanud. Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet ja Tallinna Strateegiakeskus (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond) esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korralduse teksti, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.6 28. märtsil 2023 esitas Kaeravälja tn 9 kinnistu omanik OÜ Valser Vara seisukohta, mille kohaselt kuulub neile Kaeravälja tn 9 kinnistu ning millel asub puurkaev (puurkaevu katastrinumber 75, ehisregistri kood 221373951), millele on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *TLPA*) andnud kasutusluua 2312371/01231. Kinnistu omaniku ja Eesti Vabariigi vahel on 22. jaanuaril 2021 sõlmitud reaalservituudi seadmise leping, millega on Kaeravälja tn 5 kinnistu koormatud Kaeravälja tn 9 kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajatu juurdepääsuservituudiga. Vastavalt sõlmitud lepingu lisale 1 algab juurdepääsuservituudi ala Kaeravälja tn 5 ja Kaeravälja tn 10a katastriüksuste piirist (Kaeravälja tn 10a katastriüksuse loodenurgast) ning kulgeb mööda olemasolevat juurdepääsuteed Kaeravälja tn 9 kinnistule. Kinnistu omanik on seisukohal, et eskiislahendus on vastuolus omaniku õigustega, sest lahenduse realiseerimine välistaks omaniku juurdepääsu Kaeravälja tn 9 kinnistule Kaeravälja tn 10a ning seeläbi ka Kaeravälja tn 5 kinnistu kaudu, samuti ei arvesta eskiislahendus Kaeravälja tn 5 kinnistut koormava juurdepääsuservituudiga Kaeravälja tn 9 kasuks.

4.7 Tallinna Linnavaaramet esitas 1. aprillil 2023 arvamuse, et planeeringualasse on lisaks Kaeravälja tn 10 kinnistule haaratud reformimata maaüksus aadressiga Kaeravälja tn 10a ja Mõisapõllu tn 11 kinnistuga külgnevas osas osaliselt Kaeravälja tn 5 kinnistu. Detailplaneeringu algatamisettepanek on Kaeravälja tn 10a maaüksusele planeeritud sihtotstarbe ja juurdepääsutee asukohta osas vastuolus Haabersti linnaosa üldplaneeringuga. Detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt on reformimata maast planeeritud transpordimaa krunt, kuigi üldplaneeringu kohaselt on tegemist osaga rohealast nr 1 - Haabersti mets. Üldplaneeringu kohaselt on juurdepääs Kaeravälja tn 10 kinnistule ette nähtud Mõisapõllu tänavalt.

4.8 Maa-amet esitas 3. aprillil 2023 seisukohta, et kuivõrd planeeringulahendusega muudetakse Kaeravälja tn 10a maaüksusel paikneva olemasoleva tee asukohta, siis kuidas on lahendatud juurdepääs Kaeravälja tn 9 kinnisasjani, kui rajatakse uus tänav ja olemasoleva tee asukohta

on näidatud planeeritud jalgraja võimaliku asukohana ning autoliikluseks (ega rasketehnikaga liiklemiseks) seda enam kasutada ei saa. Tallinna Linnvaraamet tegi Maa-ametile muu hulgas ettepaneku peatada Kaeravälja tn 10a maaüksuse riigi omandisse jätmise menetlus kuni detailplaneeringu menetluses lahenduse selgumiseni. Maa-amet nõustus Tallinna Linnvaraameti tehtud ettepanekuga, et enne põhimõttelise lahenduse selgumist ei ole otstarbekas maareformiga jätkata. Eskiisis kavandatud kruntide positsioon (edaspidi pos) 1b ja pos 2a osas puuduvad Maa-ametil põhimõttelised vastuväited.

4.9 Mõisapõllu tn 11 kinnistu omanike A. Altraja ja E. Puusepp esindaja OÜ Laesson ja Partnerid esitas 3. aprillil 2023 seisukohad detailplaneeringu algatamiseks, milles tõi välja, et eskiislahenduses ettenähtud lahenduse realiseerimine riivaks oluliselt omanike omandiõigust ning rikuks eproportsionaalselt suurel määral omanike privaatsusõigust. Detailplaneeringu eskiislahendus on vastuolus Haabersti linnaosa üldplaneeringuga, kuna üldplaneering näeb ette Kaeravälja tn 10 kinnistut ümbritsevale, Kaeravälja tn 5 ning enamuses osas ka Kaeravälja tn 10a katastriüksuse juhtotstarbeks roheala. Reformimata maaüksusest ca 850 m² suuruse ala liitmine Kaeravälja tn 10 kinnistuga on põhjendamatu, kuna reformimata maaüksuse liitmine ca 850 m² ulatuses Kaeravälja tn 10 kinnistuga kannab kitsalt detailplaneeringust huvitatud isiku huve, kuivõrd võimaldab Kaeravälja tn 10 kinnistule näha ette suurema ehitusõiguse, kui seda oleks võimalik ilma reformimata maaüksuse liitmist. Detailplaneeringuala piir on määratud põhjendamatult kitsalt, kuna Kaeravälja tn 5 kinnistu jääb Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohasele rohealale nr 1 – Haabersti mets. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on üldplaneeringuga nähtud ette Haabersti mets võtta kohaliku omavalitsuse kaitse alla, et tagada roheala näol Väike-Õismäe ja lähiümbruse elanikele jalutus ja vaba aja veetmise paik ning pesitsusvõimalused lindudele ja loomadele.

4.10 TLPA vastas 9. mail 2023 OÜ-le Valser Vara, et ei pea vajalikuks Kaeravälja tn 5 kinnistu haaramist planeeringualasse, kuivõrd kinnistule on juba seatud juurdepääsuservituut igakordse omaniku kasuks. Täpne lahendus töötakse välja detailplaneeringu koostamise käigus, siis ka täpsustub kas on vajalik muuta Kaeravälja tn 10 kinnistu juurdepääsutee asukohta. Samuti selgitatakse detailplaneeringu koostamise käigus välja Kaeravälja tn 9 kinnistule ja Haabersti metsa alale juurdepääsu vajadused. Sõltuvalt sellest, millise sagedusega kasutatakse teed Kaeravälja tn 9 kinnistul asuva pumpla hoolduseks, on tõenäoliselt võimalik kasutada sama teed ka jalakäijatel.

4.11 TLPA vastas 10. mail 2023 Maa-ametile, et tegemist ei ole üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega, sest üldplaneering ei kajasta kõiki teid (üksikute kruntide juurdepääsud) ning üldplaneering annab põhimõttelise lahenduse, mida täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel. Antud ala on üldplaneeringu kohaselt kavandatud keskuse alaks, kus võivad paikneda erinevad funktsioonid, seega on amet kaalunud ka juurdepääsu tulenevalt kavandatavast funktsioonist ja liikluskoormusest ning lähtunud olemasolevast olukorrast ja kõiki osapooli arvestava lahendusega. Detailplaneeringu koostamise käigus on võimalik kaaluda erinevaid lahendusi, arvestades olemasolevat olukorda ja selgitada välja optimaalsed vajalikud juurdepääsud. Detailplaneeringu algatamise korralduse juurde lisatav joonis on illustratiivne ja täpne lahendus, sh juurdepääsud, töötatakse välja detailplaneeringu koostamisel.

4.12 TLPA vastas 10. mail 2023 Mõisapõllu tn 11 omanike esindajale OÜ-le Laesson ja Partnerid, et TLPA on seisukohal, et privaatsuse puhul on tegemist pigem tunnetusliku kui faktilise mõistega. Kui isik on valinud elukohaks linna, siis on ta valiku tegemisel juba tegelikult loobunud teatud osas oma privaatsusest ja oma valikuga tuleb leppida. Uute hoonete kavandamine naaberkruntidele on linnades ja mujal tiheasustusaladel paratamatus. TLPA on kaalunud detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemise käigus esitatud materjalide põhjal erinevaid lahendusi ja praegune lahendus on põhjendatud. Detailplaneeringu ala on üldplaneeringu kohaselt kavandatud keskuse alaks, kus võivad paikneda erinevad funktsioonid, seega on TLPA kaalunud ka juurdepääsu tulenevalt kavandatavast funktsioonist ja liikluskoormusest ning lähtunud olemasolevast olukorrast ja kõiki osapooli arvestava lahendusega. TLPA on kaalunud käesoleva detailplaneeringu ala suurust ja piirnevate alade planeerimise vajadust ning määras algatatava detailplaneeringu ala vastavalt sellele, et oleks tagatud maakorralduslikult optimaalsete, selgete ja lihtsate piiridega kruntide moodustamine ja oleks võimalik kavandada vajalikud juurdepääsud nii olemasolevatele, kui moodustatavale

elamumaa krundile. TLPA on seisukohal, et Kaeravälja tn 5 kinnistu haaramine detailplaneeringu alasse ei ole põhjendatud tuginedes ka Maa-ameti seisukohale, mille kohaselt Maa-amet ei nõustu ajutise krundi pos 2b kavandamisega.

4.13 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 [„Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine“](#) §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

4.14 Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Sellest tulenevalt teavitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisest Kaeravälja tn 3, Mõisapõllu tn 11 kinnistute omanikke ja Valser Vara OÜ-d, OÜ-d Laesson ja Partnerid ning Maa-ametit.