

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Järvetipu arendusala detailplaneeringu vastuvõtmine Haabersti linnaosas” juurde

Korraldusega võetakse vastu Haabersti linnaosas asuva 9,77 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Järvetipu arendusala detailplaneering, Optimal Projekt OÜ töö nr 276. Detailplaneering on koostatud eesmärgil muuta olemasolevate elamumaa sihtotstarbega kinnistute hoonestustingimusi, mis annab võimaluse olemasolevate pereelamute laiendamiseks ja abihoonete ehitamiseks, moodustada uued krundid ja määrata ehitusõigus kuni 4 maapealse korrusega korterelamute ja kuni 2 maapealse korrusega rida-, paaris- ning üksikelamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus liikluskorralduse, parkimise, haljastuse, heakorrastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Olemasolev olukord

1.1 Järvetipu arendusala detailplaneeringuga (edaspidi *detailplaneering*) planeeritav ala asub Tallinnas Haabersti linnaosas Pikaliiva asumis Rannamõisa tee, Printsu tee, Pikaliiva tänava, Hargi tänava ja Tiskre oja vahelisel alal. Planeeringuala naaberalad loodes (Printsu tee äärne) ja kagus (Vihu tänava, Sagari tänava ja Kubu tänava äärsed) on hoonestatud ühepereelamutega ning kirdes (Rannamõisa tee ja Rõugu tänava vaheline ala) on hoonestatud korterelamutega.

1.2 Planeeringuala Tiskre oja poolne ala on hoonestatud 1–2-korruseliste ühepereelamutega ja Rannamõisa tee poolne ala on tühermaa vähese kõrghaljastusega. Planeeringulahendusega muudetakse osaliselt olemasolevat krundijaotust: planeeringualale jäävatest kinnistutest (kokku 72 kinnistut) ei muudeta suurust ja kuju 35-l kinnistul, 37-st olemasolevast kinnistust moodustatakse 25 uut krunti.

1.3 Planeeritavale alale jäävad hoonestamata kinnistud, mis asuvad Sagari tänav T2 ja Rannamõisa tee T2 kinnistute vahelisel alal, mille omanikuks on kinnisturaamatu andmetel BlueSky Haabersti OÜ. Alale jääb 24 elamumaa sihtotstarbega, 9 üldkasutatava maa sihtotstarbega, 2 tootmismaa sihtotstarbega, 4 transpordimaa sihtotstarbega ja 1 ärimaa sihtotstarbega kinnistu.

1.4 Planeeritaval alal asub 28 elamumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistut, mis asuvad Sagari tänav T2 ja Suurkalda kinnistu (sihtotstarbeta maa) vahelisele alal. Kinnistute omanikeks on kinnistusraamatu andmetel eraldi kinnistute lõikes, nii füüsilised, kui ka juriidilised isikud. Lisaks jääb alale 2 transpordimaa sihtotstarbega kinnistut (millest ühe omanikuks on kinnistusraamatu andmetel BlueSky Haabersti OÜ) ja 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistut.

1.5 Planeeritaval alal on Tallinna linna omandis 2 transpordimaa sihtotstarbega (Vihu tänav T2, Rannamõisa tee T29) ja 4 üldkasutatava maa sihtotstarbega (Vihu tn 19a, Vihu tn 19e, Sagari tn 9a, Kubu tn 9a) kinnistut.

1.6 Planeeritud alal on kõrghaljastust hajusalt.

1.7 Juurdepääs planeeritud maa-alale Rannamõisa teelt on Printsu tee ja Pikaliiva tänava kaudu.

2. Haabersti linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) maakasutusplaani kohaselt jääb valdav osa planeeringualast alale, mille juhtotstarbeks on määratud pereelamute ala, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused. Rõugu tänava ja Rannamõisa tee vahelise ala juhtotstarbeks on määratud segahoonestusala, kus võivad paikneda elamud, kaubandus- ja

teenindusasutused, äri- ja büroohooned, keskkonda mittehäiriv väiketootmine, kultuuri- ja spordiasutused. Pereelamute alal on lubatud hoonestustiheduseks määratud 0,3 ja püstitada võib kuni 2-korruselisi hooneid. Segahoonestusalal on hoonestustiheduseks määratud 1 ja püstitada võib kuni 4-korruselisi hooneid. Pereelamute alal peab haljastuse osakaal olema vähemalt 30% ja seegahoonestusalal vähemalt 20% planeeritavast kinnistust. Samuti jääb alale üldplaneeringu kohane roheala (Kubu tn 10), milleks 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 Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritaval maa-alal on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 23. septembril 1999 otsusega nr 216 [Kinnistute Rannamõisa tee 11a, 11b ja 13a detailplaneering](#), millega kavandati endiste Nurme 116, Põllu 7a ja Sagari 117 kinnistute maa-alale väikeelamupiirkonna rajamist. Planeering on osaliselt ellu viidud. Nimetatud detailplaneering on Tallinna Linnavalituse 23. mai 2018 korraldusega nr 745-k „[Rõugu tn 22, 24 ja 26 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine](#)“ osaliselt kehtetuks muutunud ja Tallinna Linnavolikogu 23. augustil 2018 otsusega nr 177 „[Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 1999 otsusega nr 216 kehtestatud "Kinnistute Rannamõisa tee 11a, 11b ja 13a detailplaneeringu" osaline kehtetuks tunnistamine Rõugu tn 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18, 18a, 20 ja Vihu tn 19e kinnistute osas](#)“ osaliselt kehtetuks tunnistatud.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate elamumaa sihtotstarbega kinnistute hoonestustingimuste muutmine, mis annab võimaluse olemasolevate pereelamute laiendamiseks ja abihoonete ehitamiseks, samuti uute kruntide moodustamine ja neile ehitusõiguse määramine korter-, rida-, paaris- ning üksikelamute ehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse tänavate maa-alade ja liikluskorralduse lahendus.

4.2 Planeeringuala Rõugu tänavast Harku järve suunas jääb Haabersti linnaosa üldplaneeringuga määratud pereelamute alale. Vaadeldavale alale Rõugu tänavast lõuna poole on planeeritud 43 ühepereelamumaa krunti, sh 28 ühepereelamut on juba ehitatud kehtiva detailplaneeringu alusel. Olemasolevate ühepereelamumaa kruntide ehitusõigust suurendatakse, millega võimaldatakse suurendada hoonete ehitisealust pinda ja suletud brutopinda ning hoonete arvu krundil, st lisaks elamule võib ehitada ka abihoone.

4.3 Planeeringualale kavandatakse kokku 60 krunti. Elamumaa kruntidele positsioon (edaspidi pos) 1 – 43 on planeeritud üksikelamud, pos 44 – 46 on planeeritud paariselamud, pos 47 – 49 on planeeritud ridaelamud ja pos 50 on planeeritud korterelamud. Segahoonestusalal on hoonestustihedus 0,70 ja pereelamute alal on kavandatud hoonestustihedus 0,27.

4.4 Paaris- ja ridaelamud on sujuvaks üleminekuks korterelamutelt pereelamutega hoonestatud aladele. Ridaelamumaa kruntidele üksikelamute püstitamine ei ole lubatud.

4.5 Krundile pos 50 on antud 2 varianti korterelamutega hoonestamiseks. Määratud on hoonete soovituslikud asukohad ja korterite arv: variant I – 3 korterelamut, millest igas elamus on kuni 20 korterit, paiknevad eraldiseisvatena ja parkimine on lahendatud soklikorraldusel ja õuealal; variant II – 3 korterelamut, millest igas elamus on kuni 24 korterit ja paiknevad eraldiseisvatena ning neid ühendab ühine maa-alune parkla (kolme maapealse osaga üks hoone, mille maapealsed osad on ühendatud maa-aluse parklaga). Hoonestustihedus üldplaneeringu kohasel seegahoonestusalal on planeeritud 0,70.

4.6 Planeeritud on 5 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti. Antud krundid haljastatakse, rajatakse teed (krundid pos 58 - 60) ja kruntidele pos 56 ja pos 57 on ette nähtud rajada laste mänguväljak ning paigutada istepingid. Krundile pos 50 (sihtotstarbega elamumaa), kuhu on planeeritud kolm korterelamut, on ette nähtud kõrghaljastusega haljasala. Haljasala jääb korterelamute ja Rannamõisa tee vahele ja moodustab krundist 36%. Lisaks antud krundile on planeeritud elamute vahelised haljasalad laste mänguväljakutega. Kogu piirkonna suurim

haljasala jääb Tiskre oja äärde, krunt pos 60. Planeeritud haljasala jääb Tiskre oja rohealasse. Tiskre oja roheala peamine eesmärk on mitme roheala ühendamine ja looduskeskkonna säilitamine (looduslik taimestik oja kallastel). Alale on rajatud kergliiklustee, mis on osa piki Tiskre oja kallast kulgevast jalgteest. Vaadeldav tee võimaldab tulevikus liikuda Harku järve äärest Kakumäe randa. Haljasala on heakorrastatud ja sinna on lisaks istutatud sangleppi ja höheremmelgaid. Sagari ja Kubu tänavate ääres on haljasribad, kuhu on istutatud rabe remmelgad. Rõugu tänava ja Kubu tänava äärde on planeeritud tänavahaljastus, mis järgib olemasolevat Sagari ja Kubu tänava tänavahaljastust.

4.7 Kruntidel pos 16-43 on varasemas etapis välja ehitatud 2-korruselised üksikelamud. Menetluses oleva etapi käigus planeeritakse elamumaa sihtotstarbega krundid pos 1-15 ja 44-50 hoonestada. Planeeritud krundil pos 50 I (50 II) on haljastuse alade osakaal 36% ja pos-del 47-49 on haljastuse osakaaluks määratud 30%.

4.8 Krundid pos 51 kuni pos 60 nähakse ette avalikult kasutatavateks tänavateks ja aladeks, mis on või antakse Tallinna linna omandisse, v.a krunt pos 55, millele on kavandatud servituudi vajadusega ala kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks juurdepääsuks Tiskre oja äärsele rohealale.

4.9 Liikluskorralduse planeerimisel ja parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid. Normatiivne parkimiskohtade vajadus on 261 autole (variant 1.) või 281 autole (variant 2. maa-aluse parklaga korruselamud). Kruntidele on planeeritud kokku vastavalt variant 1 - 261 või variant 2 - 314 parkimiskohta.

4.10 Eeldatavalt kuulub Järvetipu arendusala normaalse radooniriski piirkonda. Detailplaneeringus on määratud radoonitõrje meetmed ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

4.11 Dendroloogilise uuringu on teostanud ILEX Haljastus OÜ (praegune Pihamaa OÜ). Haljastuslikult oluliseks (III väärtusklass) on hinnatud 57 haljastuslikku objekti. Haljastuslikult väheväärtuslikuks (IV väärtusklass) on hinnatud 146 haljastuslikku objekti. V väärtusklassi on hinnatud 81 haljastuslikku objekti. Uuringu teostamisel oli aluseks Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruses nr 34 "[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)" (kehtis kuni 19. juuni 2020). Säilitama peaks kindlasti Rannamõisa tee äärsed puude read, kuna seal on puud suhteliselt heas seisukorras ning puud on seal ka olulised Rannamõisa teelt tuleva müra ja heitme tõkestajadena. Puude likvideerimisel tuleb arvestada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrust nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ ning IV väärtusklassi ning väärtuslikumad likvideeritavad puud asendada vastavalt määrusele (asendamisele ei kuulu alla 8 cm rinnasdiameetriga puud). Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse Tallinna Linnavalikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“ kohaselt. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist.

4.12 Planeeringu alal mürauuringu on läbiviinud OÜ Hendrikson & Ko vastavalt kvaliteedistandardile ISO 9001: 2015. Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtuti keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Elamu projekteerimisel ja ehitamisel tuleb juhendada Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning tagada elamute siseruumides sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ sätestatud müra normtasemed.

4.13 Osaühing Rei Geotehnika koostanud ehitusgeoloogilise uuringu aruande, mille kohaselt tingimused eramute vundeerimiseks on rahuldavad.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi 19. oktoobri 2004 registreeritud avaldusega OÜ Rannamõisa Kinnisvara.

5.2 Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS v.r*) § 10 lõike 6 kohaselt sõlmisid Tallinna linn ja K-Projekt Aktsiaselts 15. juunil 2006 planeeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üleandmise lepingu DP-9/H-06-1.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 17. juuli 2006 korraldusega nr 1531-k „[Järvetipu arendusala detailplaneeringu koostamise algatamine](#)“, eesmärgiga ehitusõiguse määramine korterelamute ja üksikelamute rajamiseks, hoonestusalade piiritlemine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete väljatöötamine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

5.4 Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 27. juulil 2006 ja Tallinna veebilehel.

5.5 Käesoleval ajal antakse planeeritava maa-ala suurus numbriliselt kaks kohta peale koma. Sellest tulenebki erinevus planeeritava maa-ala suuruse osas detailplaneeringu koostamise algatamisel (9,8 ha) ja detailplaneeringu koostamisel (9,77 ha).

5.6 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustav avalik arutelu toimus 9. augustil 2006 Haabersti Linnaosa Valitsuses. Avalikul arutelul detailplaneeringust huvitatud isikud ei osalenud. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 1. augustil 2006 ja Tallinna veebilehel.

5.7 Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku kestel ja avalikul arutelul detailplaneeringu eskiislahenduse kohta vastuväiteid ei esitatud.

5.8 Tallinna linn ja Aktsiaselts MERKO EHITUS sõlmisid 17. jaanuaril 2008 planeeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üleandmise lepingu 2-5/7. Aktsiaselts MERKO EHITUS andis detailplaneeringu edasise menetluse üle BlueSky Haabersti OÜ-le. Tulenevalt eeltoodust sõlmisid Tallinn linn, BlueSky Haabersti OÜ ja Optimal Projekt OÜ 6. augustil 2021 halduslepingu nr 4-11/48. Aktsiaseltsiga MERKO EHITUS sõlmitud planeeringu koostamise ja koostamise finantseerimise õiguse üleandmise leping 2-5/7 lõpetati osapoolte kokkuleppel 23. augustil 2021.

5.9 Detailplaneeringule on lisatud ILEX Haljastus OÜ (praegune Pihamaa OÜ) koostatud puittaimede haljastuslik hinnang, OÜ Hendrikson & Ko läbi viidud mürauring ja Osaühingu Rei Geotehnika koostanud ehitusgeoloogiline uuring.

5.10 A. Kullerkupp esitas 5. novembril 2019 ettepaneku Kubu tänava (Kubu tänav T1 kinnistu osas) jätmiseks umbtänavaks, et tagada tänaval võimalik ohutu liiklemine, kuna välja pole ehitatud kõnniteed ja lastel ei ole siis turvaline liikuda.

5.11 Tallinna Linnaplaneerimise Amet (edaspidi *TLPA*) vastas 15. jaanuaril 2020, et transpordimaa sihtotstarbega Kubu tänav T1 kinnistu paikneb Tallinna Linnavalitsuse 9. juuni 2004 korraldusega nr 1230 kehtestatud [Rannamõisa tee 9b kinnistu detailplaneeringu](#) alal, mille kohaselt kulgeb Kubu tänav nimetatud detailplaneeringu alalt Tallinna Linnavalikogu 23. septembri 1999 otsusega nr 216 kehtestatud Kinnistute Rannamõisa tee 11a, 11b ja 13a detailplaneeringu alale, moodustades ringi ümber planeeritud haljasala. Rannamõisa tee 9b kinnistu detailplaneeringus on tänasele Kubu tänav T1 kinnistule ette nähtud kõnnitee rajamine, mis on veel väljaehitamata.

5.12 TLPA kutsus Kubu tänav T1 (kinnistusraamatu andmetel on omanik MTÜ Kubu tänav) kinnistu kasutajad 23. jaanuaril 2020 toimunud nõupidamisele, et selgitada välja ümbruskonna elanike jaoks parim lahendus. Nõupidamisel osales Kubu tänav T1 kinnistu kasutajate esindajana A. Kullerkupp. TLPA võttis teadmiseks, et eraomandis oleva Kubu tänav T1 kinnistu kasutajad ei soovi kinnistule läbivat autotransporti, kuid ei sulge kinnistut jalakäijatele. Eeltoodust tulenevat tuli leida detailplaneeringu koostamisel lahendus, kus planeeritav Kubu tänava pikendus ei ole mootorsõidukitele Kubu tänav T1 kinnistu osas läbitav. Sellekohane info saadeti 28. jaanuaril 2020 detailplaneeringust huvitatud isikule ja detailplaneeringu koostajale. Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud, et Kubu tänava osa (Kubu tänav T1 kinnistu) jääb umbteeks.

5.13 Detailplaneeringu algatamise korralduse lähteseisukohtade ja lisatingimustega on arvestatud.

5.14 Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud asutustega ning kuni 31. oktoobrini 2021 kehtinud Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud sama määruse § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt. Alates 9. novembrist 2021 reguleerib detailplaneeringu kooskõlastamist ning isikutele ja asutustele arvamuse avaldamiseks esitamist Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määrus nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“.

5.15 Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu, kuid lisas täiendavad tingimused:

5.15.1 tehnoseadmete ja ehitusaegsed müratasemed ei tohi planeeritaval elamualadel ning teistel lähedusse jäävatel elamumaa-alade välisõhus ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ kehtestatud sihtväärtusi;

5.15.2 elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

5.15.3 ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada 17. mai 2002 määruses nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ piirväärtusi. Lähtuda EVS-st 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“, EVS-st 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN-st 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“;

5.15.4 siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS-le 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Välisvalgustuse paigutusel arvestada kavandavate ja olemasolevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

5.16 Terviseameti tingimusega on arvestatud.

5.17 Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Päästeameti Põhja päästekeskus ja Energate OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu lahenduse tingimusteta.

5.18 Telia Eesti AS, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Elektrilevi OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused ehitus- ja tööprojektide koostamiseks on määratud detailplaneeringus ehitusprojekti koostamise nõuetena.

5.19 Tallinna Linnavaraamet märkis, et pärast planeeringu vastuvõtmist ja avaliku väljapaneku toimumist on vajalik sõlmida kinnisasja omanikega kokkulepe planeeritud kruntide pos 51 (3083 m²), pos 52 (2964 m²), pos 53 (3680 m²), pos 56 (1442 m²), pos 57 (1928 m²) pos 58b (229 m²) ja pos 58c (223 m²) avalikes huvides Tallinna linnale tasuta omandamiseks ning krundile pos 55 kavandatud kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Vastuvõtmise korralduses lisada Tallinna Linnavaraametile sellekohane ülesanne.

5.20 Tallinna Linnavaraameti tingimusega on arvestatud ja korralduse punktis 4 vastav ülesanne määratud.

5.21 Tallinna linn omandab Rõugu tänav T2 (pos 51) ja Sagari tänav T2 (pos 53) kinnistud eeldusel, et kinnistutel ei lasu kolmandate isikute õigusi, sh kinnistusraamatusse mittedisseelekkohustuslikke kolmandate isikute õigusi, välja arvatud avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste talumiseks seatud ja seatavad isiklikud kasutusõigused.

5.22 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist tuleb sõlmida [planeerimisseaduse](#) § 130 lõike 2 kohane haldusleping.

5.23 Tallinna linn ja BlueSky Haabersti OÜ sõlmisid 7. juunil 2021 halduslepingu nr TKA115. Lepinguga võttis BlueSky Haabersti OÜ kohustuse tagada lepinguga ja antud ehituslubade alusel detailplaneeringu alal avalikult kasutatavate sõidu- ja kergliiklusteede, mänguväljakute, tänavavalgustuse ja üldkasutatava haljastuse ehitamise.

5.24 [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

5.25 [PlanS v.r](#) § 16 lõike 1 kohaselt tuleb Haabersti Linnaosa Valitsusel teatada tähtkirjaga detailplaneeringu avaliku väljapaneku aeg ja koht hiljemalt 14 päeva enne detailplaneeringu avaliku väljapaneku algust detailplaneeringust huvitatud isikule, detailplaneeringu koostajale, Sagari tn 9, Sagari tn 11, Sagari tn 13, Sagari tn 15, Sagari tn 17, Sagari tn 19, Sagari tn 21, Sagari tn 23, Sagari tn 25, Sagari tn 27, Vihu tn 10, Vihu tn 12, Vihu tn 14, Vihu tn 16, Vihu tn 18, Vihu tn 20, Vihu tn 22, Vihu tn 24, Vihu tn 26, Vihu tn 9, Vihu tn 11, Vihu tn 13, Vihu tn 15, Vihu tn 17, Vihu tn 19, Vihu tn 21, Vihu tn 21a, Vihu tn 23, Vihu tn 25, Rõugu tn 22a, Rõugu tn 22, Rõugu tn 21, Rõugu tn 23, Vihu tn 25, Printsu tee 57, Vihu tn 19b, Printsu tee 63, Printsu tee 67, Suurkalda (haldab Maa-amet), Hargi tn 25a, Hargi tn 25, Hargi tänav, Vihu tn 5, Vihu tänav T1, Vihu tn 6, Sagari tn 5, Sagari tänav T1, Sagari tn 6, Kubu tänav T1, Kubu tn 5, Kubu tn 6, Kubu tn T3, Hargi tn 6, Rõugu tn 1, Rõugu tn 2 kinnistute omanikele ja A. Kullekupule (Kullekupp).

5.26 [PlanS v.r](#) § 18 lõike 1 kohaselt teeb kohalik omavalitsus detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse. Tallinna Linnavalikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 1 delegeeriti planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu vastuvõtmise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

5.27 Arvestades eeltoodut, on Järvetipu arendusala detailplaneering esitatud Tallinna Linnavalitsusele vastuvõtmiseks. Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Haabersti Linnaosa Valitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku.