

Paldiski mnt 241b kinnistu detailplaneeringu kehtestamise põhimotiivid ja kaalutlused

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritud maa-ala asub Haabersti linnaosas Mäeküla asumis Paldiski maantee ääres. Planeeritud maa-ala piirneb kirdest Moonalao tänavaga, mille asukohas olnud kruusakattega tee oli kasutusel sõjaväe laskemoonaladude ühendusteena.

1.2 Planeeritud maa-alale jääb elamumaa sihtotstarbega Paldiski mnt 241b kinnistu, mis kinnistusraamatu andmeil kuulub Tallinna linna ja PKI OÜ kaasomandisse. Kinnistu on hoonestamata.

1.3 Tallinna Linnavalitsuse 17. novembri 2021 korralduse nr 1233 „[Paldiski mnt 241b kinnisasja mõttelise osa omandamine ning kinnisasja valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe muutmine](#)“ alusel on Tallinna linn ja huvitatud isik sõlminud 29. novembril 2021 notariaalse kinnistu mõttelise osa tasuta võõrandamise lepingu, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra muutmise lepingu ja asjaõiguslepingu Paldiski mnt 241b kinnisasja mõttelise osa (ligikaudu 551 m²) omandamiseks, mis on Tallinna linnale vajalik kinnistule ehitatava sõidu- ja kõnnitee ning haljastuse avaliku kasutamise tagamiseks. Tallinna linna ja kinnisasja kaasomanike vahel 13. juunil 2003 sõlmitud kinnisasja valdamise ja kasutamise kokkuleppe kohaselt on eelnevalt Tallinna linna ainuvalduses ja -kasutuses Paldiski mnt 241b kinnisasja 588 m² suurune osa. Kinnisasja mõttelise osa omandamisel jääb Paldiski mnt 241b kinnisasi 17087/350310 mõttelises osas (mis vastab ligikaudu kinnisasja 1139 m² suurusele osale) Tallinna linna ja 333223/350310 mõttelises osas (mis vastab ligikaudu kinnisasja 22 210 m² suurusele osale) PKI OÜ kaasomandisse. Tulenevalt kokkuleppes jäävad detailplaneeringu kohaste kruntide moodustumisel Tallinna linna ainuvaldusesse ja -kasutusse Paldiski mnt 241b kinnistust moodustatavad maaüksused ligikaudse suurusega pos 2 - 498 m² ja pos 3 - 641 m².

1.4 Lisaks jääb planeeritud maa-alale osa transpordimaa sihtotstarbega Paldiski mnt lõik T8 kinnistust, mis kuulub Tallinna linnale.

1.5 Planeeringuala asub Tallinna linna piiril, piirnedes loodest Paldiski maantee ning Harku valla territooriumiga. Planeeringuala ja kontaktvöönd on suures osas veel hoonestamata, kortermajad asuvad kirde suunas Moonalao tänav ääres ning edelasse jäävad Mäeküla asumi tootmishooned, millele on iseloomulikud kauplus-laod ja muud suuremahulised äri- ja tootmisfunktsiooniga hooned. Planeeringuala läheduses asuvad 1917. aastast pärinevad Peeter Suure Merekindluse laskemoonalaod, mis on kultuuriministri 18. augusti 1997 määruse nr 55 punktiga 9 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ tunnistatud kultuurimälestiseks. Mälestiste kaitsevöönd planeeringualale ei ulatu. Planeeringualast kagu poole jääb keskkonnaministri 10. juuni 2021 määrusega nr 30 „Astangu rohe-raunjala, püstkiiviriku ja pruuni raunjala püsielupaik“ määratud püsielupaik, mille ala ei ulatu planeeringualale. Planeeringualast edelasse jäävad kivikirstkalmed, mis on kultuuriministri 30. augusti 1996 määruse nr 10 lisa 1 punktidega nr 43-48 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ tunnistatud kultuurimälestiseks.

1.6 Planeeringuala vahetusse naabrusesse kagu suunas on Haabersti linnaosa üldplaneeringu kohaselt kavandatud rohekoridor või rohekoridori vajadus ning kergliiklustee.

1.7 Planeeritud kinnistu põhiosas ei kasva kõrghaljastust, kuid kinnistu piiridel ja põhjapoolses osas paiknevad III ja IV väärtusklassi puud.

1.8 Juurdepääs planeeritud alale toimub Moonalao tänavalt.

2. Haabersti linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritud maa-ala ettevõtlus- ja tootmisalale, kus võivad paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, tootlus- ja büroohooned, kõrvalotstarbena keskkonda mittehäviv väiketootmine ja laondus, samuti parklad, rohe- ja rekreatsioonialad jmt. Lisaks jääb planeeritud maa-ala ka rohevõrgustiku arengualale, milleks 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 keskkonnavaldest (taimestiku, loomastiku, linnustiku, elupaigatüüpide jms) uuringutest. Põhikaardi 3

„Hoonestuskõrgused ja -tihedused“ kohaselt on planeeritud kinnistule lubatud rajada kuni viie korruselise hoonestuse ja kinnistu suurim lubatud hoonestustihedus on 1,3.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 4. aprilli 1996 otsuse nr 33 punktiga 1.1 kehtestatud [Kotermäe-1 eramurajooni detailplaneering](#), mille eesmärk on Paldiski maantee lõunaküljele planeerida ridaelamud, planeeringuala ida- ja lõunaosas vähesel määral ka ühepereelamuid ning planeeringuala idaosas, mis liitub projekteeritava Kotermäe-2 eramurajooniga, on reserveeritud ärihoonetele, kuhu võib ehitada kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid koos nende juurde kuuluva parklaga. Paldiski mnt 241b kinnistu asub kehtiva detailplaneeringu kohasel ridaelamute ja mänguväljakute alal.

3.2 Seoses viimase 21 aasta jooksul kasvanud liiklusintensiivsusega Paldiski maanteel pole mõistlik ridaelamute kavandamine mürarikka ning praeguseks väga intensiivse kasutusega Paldiski maantee äärde. Suurema ehitisealuse pindalaga hoonestuse rajamine võimaldab autode parkimist lahendada suure osas hoonete mahus. Intensiivne maakasutus antud piirkonnas Paldiski maantee ääres tagab jätkusuutliku ressursikasutuse nii hoonestuse rajamisel kui hilisemal kasutamisel.

3.3 Planeeritud maa-ala kirdepoolse osa kohta (liikluslahenduse osas) kehtib ka Tallinna Linnavalitsuse 29. oktoobri 2008 korraldusega nr 1793 kehtestatud [Astangu 2b kinnistu detailplaneering](#), mille eesmärk on kavandada planeeritud maa-alele ärihooned, korterelamud, lasteaed ja teedevõrgustik kõrghaljastuse võimalikult rohke säilitamisega ning haljaskoridoride ja kergliiklustee rajamisega. Eesmärgi saavutamiseks on planeeritud maa-ala kavandatud jagada kruntideks ning planeeritavate kruntide sihtotstarbeid muuta. Detailplaneering on osaliselt kehtetuks muutunud. Kuna juurdepääs planeeritavale alale toimub varem planeeritud tee maa-ala kaudu, siis Paldiski mnt 241b kinnistu detailplaneering ei muuda Astangu 2b kinnistu detailplaneeringut liikluslahenduse osas.

3.4 Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 4. aprilli 1996 otsuse nr 33 punktiga 1.1 kehtestatud [Kotermäe-1 eramurajooni detailplaneering](#) ja Tallinna Linnavalitsuse 29. oktoobri 2008 korraldusega nr 1793 kehtestatud [Astangu 2b kinnistu detailplaneering](#) käesoleva detailplaneeringuga planeeritud maa-ala osas.

4. Detailplaneeringus kavandatu

4.1 Planeeringulahendusega on kavandatud võsastunud ja hooldamata ala kasutusele võtta ning hoonestada piirkonda sobivate hoonetega, millega suureneb piirkonnas linnaehitusliku keskkonna kvaliteet. Detailplaneeringus kavandatud ärihooned moodustavad mürabarjääri liiklusrohke Paldiski maantee ning sellest kagusse jäävate kaitsealuste tsoonide vahel. Detailplaneeringu alast ida ja kagu poole jääb üldplaneeringu kohane rohekoridori ala.

4.2 Detailplaneeringus on ette nähtud jagada Paldiski mnt 241b kinnistu üheks ärimaa ning kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavale ärimaa krundile ehitusõigus kuni 3 ärihoone kavandamiseks, mille suurim lubatud maapealsete korruste arv on 4.

4.3 Krunt positsioon (edaspidi pos) 1 moodustatakse Paldiski mnt 241b kinnistust. Krundi suuruseks planeeritakse 22 210 m², sihtotstarbeks on määratud ärimaa ning lubatud on kavandada kuni kolm 4-korruselise hoonet maksimaalse kõrgusega kuni 16 m, ehitisealuse pinnaga kuni 11 341 m². Juurdepääs krundile on kavandatud Moonalao tänavalt.

4.4 Kavandatud on kuni 4-korruselise väikese külastajate arvuga äri(kaubandus)- ja büroohoonestus. Soovitakse ehitada multifunktsionaalne büroohoonestus koos parkimistasandile avanevate kaubanduspindadega, kus oleks tagatud hea ühendus põhja-lõuna suunaliste magistraalidega. Sellisel kujul on büroohoone suunatud suurema pindalaga büroopindude vajavatele ettevõtetele.

4.5 Krunt pos 2 moodustatakse Paldiski mnt 241b kinnistust. Krundi suuruseks on ligikaudu 498 m² ja sihtotstarbeks määratud transpordimaa. Vastavalt detailplaneeringust huvitatud isiku ja Tallinna linna vahel sõlmitud asjaõiguslepingule jääb krunt Tallinna linna ainuvaldusse ja -kasutusse ning liidetakse Moonalao tänav T1 kinnistuga.

4.6 Krunt pos 3 moodustatakse Paldiski mnt 241b kinnistust. Krundi suuruseks on ligikaudu 641 m² ja sihtotstarbeks määratud transpordimaa. Vastavalt detailplaneeringust huvitatud isiku ja Tallinna linna vahel sõlmitud asjaõiguslepingule jääb krunt Tallinna linna ainuvaldusse ja -kasutusse ning liidetakse Paldiski maantee lõik T8 kinnistuga.

4.7 Planeeritud maa-ala haljastuse osakaaluks on määratud vähemalt 27% ning hoonestustihedus on kuni 1,3.

4.8 Parkimine on lahendatud planeeritud maa-alal Eesti standardi EVS 843:216 „Linnatänavad“ korruselamute ala normatiivi alusel äripindadele ja neile ettenähtud parkimisnormatiivile. Kokku on alale planeeritud 394 parkimiskohta, mis vastab standardile. Parkimine on lahendatud hoone esimesel korrusel ja teise korruse lahtise parkla baasil. Samuti on kavandatud 180 kohta jalgrataste parkimiseks. Ehitusloa taotlemisel peab parkimiskohtade arv vastama kehtivale normile.

4.9 AB Artes Terrae OÜ vastutav maastikuarhitekt S. Nurme on koostanud Paldiski mnt 241b puistu haljastusliku väärtuse hinnangu. Puittaimestiku haljastuslik hinnang viidi läbi vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrusele nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)”, mis kehtis kuni 19. juunini 2020. Alates 20. juunist 2020 reguleerib haljastuse inventeerimist Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“. Haljastusliku hinnangu kohaselt kasvab planeeritud maa-alal III-V väärtusklassi kuuluv kõrghaljastus. Planeeringulahenduse kohaselt on ette nähtud likvideerida 15 III (arv koos harudega), 21 IV ja 2 V väärtusklassi kuuluvat puud. Detailplaneeringu koostamise ajal reguleeris asendusistutust Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrus nr 17 „[Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)”, mis kehtis kuni 25. veebruarini 2021. Alates 26. veebruarist 2021 reguleerib asendusistutuskohustust Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „[Raie- ja hooldusloikuse loa andmise kord](#)“. Kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute lõplik arv selgub raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist.

4.10 PML Balti OÜ on koostanud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisarunde, mille kohaselt Paldiski tn 241b maa-ala paikneb kõrge ja osaliselt ülikõrge radooni sisalduse alal. Seetõttu on radooni hoonesse sattumise vältimiseks vaja tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviidikut tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused ja tõhusad ventilatsiooni lahendused. Detailplaneeringus on määratud radooniriski leevendamise meetmed nagu standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ järgimine.

4.11 Planeeritud maa-ala mürahinnangu on koostanud OÜ Hendrikson & Ko. Piirkonna peamiseks mürasituatsiooni mõjutavaks teguriks on autoliiklus Paldiski maanteel. Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtuti keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise määramise ja hindamise meetodid](#)“ nõuetest. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse detailplaneeringus standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt. Planeeritava maa-ala müra normtase vastab päevasel ajal III kategooria müratundlike alade teepoolse külje piirväärtuse nõuetele. Õine müratase on sisuliselt piirväärtusega samaväärne kuid tuleb silmas pidada, et öisel ajal äri- ja büroopindasid ei kasutata. Samuti ei saa kavandatava funktsiooniga hooned lugeda müratundlikeks. Paldiski mnt äärsesse tsooni planeeritud hoonestus varjastab püselupaigale kanduva Paldiski mnt liiklusmüra.

4.12 Mittetulundusühing Põhja Konn on koostanud dokumendi „Astangu kahepaiksete ja roomajate rohevõrgustiku sidususe analüüs“. Paldiski mnt 241b kinnistu ja selle lähiala paikneb analüüsi uuringualal ja ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada uuringus väljatoodud leevendusmeetmetega. Seetõttu tuleb kahepaiksete ja roomajate mitmekesisuse ning arvukuse tõttu nende liigirühmadega planeeringualal arvestada. Selleks tuleb säilitada ja korrastada väikeveekogusid, mitte neid kuivendada või pinnasega täita. Samuti hoonete vahel tuleb säilitada metsa- ja niidufragmente, kui sellised alad ei toimi ökolõksuna. Kõnniteedel, parklatel ja vähese liiklusega autoteedel peaks iga 20 m tagant olema 1-2 m laiune madala äärekivide või ilma äärekivideta lõik, kust kahepaiksed ja roomajad pääseksid teelt ära. Planeeringuala ei kuulu analüüsi mahus määratud tuumalade koosseisu. Kuivõrd Moonalo tänav on varasemalt rajatud, siis Paldiski mnt 241b kinnistule uusi tänavaid ei rajata.

4.13 Tartu Ülikooli, Ökoloogia ja maateaduste instituudi, zooloogia osakond, Tartu Ülikooli loodusmuuseum ja Erigeroni OÜ on koostanud dokumendi „Tolmeldajate Lääne-Tallinna rohekoridori funktsionaalsuse analüüs“. Uuringu kohaselt jääb planeeringu ala piirkonda nr 1, kus on vajalik järgida sidusust kõrval asuvate piirkondadega 2-13. Paldiski mnt 241b kinnistu lõunaosas allesjääval haljasmaal tuleb soovituslikult arvestada uuringu nõuetega, s.h niita rohurinnet väljaspool öitsemisaega (augusti lõpus-septembris), niita üle kahe-kolme aasta (maksimaalselt 1 kord aastas), vältida korrage kogu ala niitmist, kaitsta olemasolevat ja projekteeritavat haljastust, hoida ja/või suurendada ala mikroheterogeensust, mitte kasutada agrokemikaale, puhastada osaliselt võsast niidutaimestikku taastumise eesmärgil, istutada kodumaiseid puid ja põõsaid, külvata seemnesegusid või istutada toidutaimi.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 22. mail 2008 registreeritud avaldusega Altenberg-Reval Aktsiaselts. Taotluse kohaselt sooviti Paldiski mnt 241b, Paldiski mnt 241c ja Paldiski mnt 241f kinnistute kruntideks jagamist ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramist kuni seitsmeteistkümneme 5 korruselise ärihoone ehitamiseks.

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Altenberg-Reval Aktsiaselts sõlmisid 31. juulil 2012 detailplaneeringu koostamise tellimise ja koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 36/135. Kuna huvitatud isik on muutunud, sõlmiti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Osaühingu R. Valk Arhitektuuribüroo ja PKI OÜ vahel 13. veebruaril 2020 uus planeeringu koostamise tellimise ja koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/13.

5.3 Detailplaneeringu koostamine algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata Tallinna Linnavalitsuse 19. septembri 2012 korraldusega nr 1268K „[Paldiski mnt 241b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas](#)“. Detailplaneeringu eesmärk oli jagada elamumaa sihtotstarbega Paldiski mnt 241b kinnistu üheks ärimaa ning kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavale ärimaa krundile ehitusõigus kuni kolme maksimaalselt 4 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Lisaks tuli anda planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.4 Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ilmus ajalehes Postimees 24. septembril 2012, ajalehes Pealinn 15. oktoobril 2012 ja ajalehes Haabersti Postipois

19. oktoobril 2012. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 17. oktoobril 2012, vastavasisuline teade ilmus ajalehes Postimees 6. oktoobril 2012 ja ajalehes Pealinn 15. oktoobril 2012. Detailplaneeringu eskiisi kohta ei esitatud kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikul arutelul osalesid detailplaneeringust huvitatud isiku esindaja H. Sissask ja detailplaneeringu koostaja R. Valk. Arutelul ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

5.5 Detailplaneeringu koostas Osauhing R. Valk Arhitektuuribüroo. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 19. septembri 2012 korraldusest nr 1268-k „[Paldiski mnt 241b kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas](#)“ ja kooskõlas detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud [Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetega](#) ning Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusega nr 50 „[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“.

5.6 Detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lisatingimustega on arvestatud.

5.7 Detailplaneeringule on lisatud PML Balti OÜ koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, AB Artes Terrae OÜ vastutava maastikuarhitekti S. Nurme koostatud „Paldiski 241b puistu haljastusliku väärtuse hinnang“, OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud mürarhinnang, Mittetulundusühingu Põhjakkonn koostatud „Astangu kahepaiksete ja roomajate rohevõrgustiku sidususe analüüs“ ja Tartu Ülikooli Ökoloogia ja maateaduste instituudi zooloogia osakonna, Tartu Ülikooli loodusmuuseumi ja Erigeron OÜ poolt koostatud „Tolmeldajate Lääne-Tallinna rohekoridori funktsionaalsuse analüüs“.

5.8 Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna ehitusmäärus](#)“ (vana redaktsiooni kehtivuse lõpp 30. juuni 2021) § 14 lõikes 2 loetletud isikutega on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd ja § 15 lõikes 3 loetletud ametitega on detailplaneering kooskõlastatud. 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](#)“.

5.9 Haabersti Linnaosa Valitsus, Haabersti linnaosakogu, Päästeameti Põhja päästikeskus, naaberkinnistu Astangu 2b kinnistu omanik Mixto OÜ ja Harku Vallavalitsus, kooskõlastasid detailplaneeringu tingimusi esitamata.

5.10 Tallinna Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et hoone kasutusluba väljastatakse pärast Tallinna Transpordiametiga kooskõlastatud liiklusskeemi kohaste teede (s.h parem- ja vasakpöörderoad Paldiski maanteel) väljaehitamist ja vastu võtmist. Altenberg-Reval Aktsiaseltsiga on 27. novembril 2014 sõlmitud leping nr 37/193, mille punkti 3.3. kohaselt on Altenberg-Reval Aktsiaselts kohustatud rajama detailplaneeringu kohased avalikult kasutatavad teed ja üldkasutatava haljastuse ning välisvalgustuse kavandatud hoone kasutusloa taotlemise hetkeks. 11. mail 2021 sõlmiti halduslepingu nr 3-7/193 lisa 2 ja 3, millega uus detailplaneeringust huvitatud isik PKI OÜ võttis üle halduslepinguga pandud kohustused. Tallinna Transpordiameti tingimusega on arvestatud.

5.11 Tallinna Linnavaaramet märkis, et peab otstarbekaks sõlmida mõttelise osa tasuta võõrandamise leping, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra muutmise leping ja asjaõigusleping kinnisasja omanikega pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja enne detailplaneeringu kehtestamist. TLPA-l näha vastavasisuline ülesanne ette Tallinna Linnavaarametile detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses. Tingimustega on arvestatud. Tallinna Linnavalitsuse 17. novembri 2021 korralduse nr 1233 „[Paldiski mnt 241b kinnisasja mõttelise osa omandamine ning kinnisasja valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe muutmine](#)“ alusel on 29. novembril 2021 sõlmitud kinnistu mõttelise osa tasuta võõrandamise leping, kaasomandi valdamise ja kasutamise korra muutmise leping ja asjaõigusleping.

5.12 Tallinna Keskkonnamet (alates 1. juunist 2019 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet), AKTSIASELTS TALLINNA VESI, AS Eesti Telekom (kehtiva ärinimega Telia Eesti AS), Aktsiaselts KH Energia-Konsult ja Elektrilevi OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu planeeringulahenduse kohta tingimusi esitamata. Tingimused, mis esitati ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks, on detailplaneeringus määratud.

5.13 [Planeerimisseaduse](#) § 131 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

5.14 Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 27. novembril 2014 sõlmitud halduslepingus nr 3-7/193 ja 11. mail 2021 sõlmitud halduslepingu lisas 2-3 määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga [planeerimisseaduse](#) § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

5.15 Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 18. märtsi 2015 korraldusega nr 370-k „[Paldiski mnt 241b kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Haabersti linnaosas](#)“. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Paldiski mnt 241b kinnistu üheks ärimaa ning kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavale ärimaa krundile ehitusõigus kuni kolme maksimaalselt 4 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Lisaks anti

detailplaneeringus ala heakorrastuse ja haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

5.16 Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus Tallinna veebilehel, ajalehes Eesti Päevaleht 25. märtsil 2015 ja ajalehes Pealinn 30. märtsil 2015.

5.17 Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 13. kuni 27. aprillini 2015. Sellekohane teade ilmus Tallinna veebilehel, ajalehes Eesti Päevaleht 1. aprillil 2015 ja ajalehes Pealinn 6. aprillil 2015. Haabersti Linnaosa Valitsus teavitas puudutatud ja huvitatud isikuid kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust 26. märtsil 2015 kirjaga nr 1-11/131.

5.18 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringule ettepanekuid ega vastuväiteid.

5.19 20. veebruaril 2019 pöördus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (edaspidi TLPA) poole Paldiski mnt 241b kinnistu uue omaniku, PKI OÜ, esindaja, kes soovis detailplaneeringu kehtestamist. TLPA vastas pöördumisele 22. veebruaril 2019 ning palus ajakohastada detailplaneeringu materjalid. Selleks hetkeks oli detailplaneeringu avalikustamisest möödunud 4 aastat ja olid muutunud õigusaktid, mh oli kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneering. TLPA selgitas, et vajadusel tuleb teha nõutav koostöö võrguvaldajatega ja teiste puudutatud isikutega, peale mida saab TLPA otsustada, kas on vajalik võtta uued kooskõlastused riigiametilt ning peale korrigeeritud planeeringumaterjalide esitamist kaaluda korduva avalikustamise vajadust.

5.20 Tallinna Transpordiamet esitas detailplaneeringu lahendusele arvamuse 6. juunil 2019, millega märkis, et parkimise vajaduse arvutus peab vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele ning teed, parkimiskohad ja muud liiklusrajatised tuleb kavandada sellest lähtudes. Samuti kaopluse kavandamisel tuleb kinnistuseselt lahendada kaubavedu ja muu teenindus, kaubaveo liiklus ja manööverdusala eraldada muust liiklusest.

5.21 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet esitas detailplaneeringu läbivaatusel märkused 27. juunil 2019, mis olid seotud skeemide ja uuringute ajakohastamisega ning keskkonnahoiu ja korralduse nõuetega. Detailplaneeringus on märkustega arvestatud ja detailplaneeringu seletuskirja vastavalt täiendatud.

5.22 AKTSIASELTS TALLINNA VESI uuendas oma arvamust 9. juulil 2020, Telia Eesti AS kooskõlastas detailplaneeringu 25. augustil 2020 ja Elektrilevi OÜ kooskõlastas detailplaneeringu 4. augustil 2020 tingimusel, et tööjoonised kooskõlastatakse täiendavalt ning tööjooniste staadiumiks taotletakse uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Detailplaneeringus on märkustega arvestatud ja detailplaneeringu seletuskirja vastavalt täiendatud.

5.23 Kuivõrd eelmisest detailplaneeringu avalikust väljapanekust oli möödunud 6 aastat, kõik naaberkiinnistute omanikud olid vahetunud ja Astangu-Mäeküla metsa ala kohta oli esitatud taotlus kohaliku kaitseala moodustamiseks, siis Tallinna Linnaplaneerimise Amet otsustas korraldada uue detailplaneeringu avaliku väljapaneku.

5.24 Detailplaneering oli teisel avalikul väljapanekul 25. oktoobrist kuni 8. novembrini 2021. Sellekohane teade ilmus Tallinna veebilehel, ajalehes Eesti Päevaleht 1. oktoobril 2021 ja ajalehes Haabersti 8. oktoobril 2021. Haabersti Linnaosa Valitsus teavitas puudutatud ja huvitatud isikuid kirjalikult detailplaneeringu avalikust väljapanekust 1. oktoobril 2021 kirjaga nr 1-11/360.

5.25 Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel 28. oktoobril 2021 teavitas Maa-amet detailplaneeringu ala läheduses asuvatest geodeetilistest märkidest, mis tuleb säilitada. Samas kirjas teatas Maa-amet, et tal puuduvad vastuväited detailplaneeringu lahendusele. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel ei esitatud detailplaneeringule ettepanekuid ega vastuväiteid.

5.26 [Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu või detailplaneeringu, kohalik omavalitsus. Tallinna Linnavolikogu 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 kehtestamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

5.27 Kuni 30. juuni 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 25 lõike 7 punktide 1 ja 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul detailplaneeringu kehtestamisest Paldiski mnt 241b, Paldiski mnt 241c, Kotermaa tn 20, Kotermaa tn 13, Moonalao 5 / Tagala tn 8, Moonalao tn 6, Veerme tn 1 kinnistu omanikke ning Moonalao tn 7 ja Moonalao tn 11 korteriomannikke.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär