

## Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Pikaliiva tn 152 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Haabersti linnaosas” juurde

**Korraldusega võetakse vastu Haabersti linnaosas asuva 0,71 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Pikaliiva tn 152 kinnistu detailplaneering, Osaühing SIRKEL&MALL töö nr 39-18. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt määratakse Pikaliiva tn 152 kinnistule ehitusõigus lähipiirkonda teenindava 1-korruselise väiksemahulise puhke- ja spordiehitise rajamiseks. Lisaks määratakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.**

### 1. Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Haabersti linnaosas Pikaliiva asumis Pikaliiva tänava ääres.

Planeeringualale jääb maatulundusmaa sihtotstarbega Pikaliiva tn 152 kinnistu, mis kuulub füüsilisele isikule.

Lisaks jääb planeeritud alale tootmismaa sihtotstarbega Pikaliiva tn 152e kinnistu, mis kuulub Osaühingule KARAND ning osa transpordimaa sihtotstarbega Pikaliiva tänav T17 kinnistust, mis kuulub Tallinna linnale.

Planeeringuala on hoonestamata. Pikaliiva tn 152 kinnistul kasvavad üksikud puud ja puuderühmad.

### 2. Haabersti linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) maakasutusplaani kohaselt paikneb detailplaneeringuala osaliselt maa-alal, mille juhtotstarbeks on määratud roheala nr 12 - Kasemetsa 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. Planeeringuala kagunurk paikneb alal, 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. Haabersti linnaosa üldplaneering näeb ette olemasolevate asumisiseste rohealade säilitamise ja maa-alade reserveerimise, et rajada uued asumipargid, mis on valdavalt avaliku kasutamiseks puhkeotstarbelised alad, kuhu võib ehitada üksikuid väiksemaid spordi- ja puhkerajatisi.

Detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

### 3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritavale maa-alale on Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 1999 otsusega nr 215 „[Kinnistute Rannamõisa tee 16 ning Vana-Rannamõisa tee 19 ja 21 detailplaneeringu kehtestamine Haabersti linnaosas](#)“ kehtestatud detailplaneering, mille kohaselt on Pikaliiva tn 152 kinnistu (detailplaneeringus pos M7) sihtotstarbeks määratud ehitusõiguseta maatulundusmaa. Pikaliiva tn 152e kinnistu (pos T3) sihtotstarbeks on määratud tootmismaa, ehitusõigusega alajaama püstitamiseks.

Pikaliiva tn 152 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub kinnistute Rannamõisa tee 16 ning Vana-Rannamõisa tee 19 ja 21 detailplaneering käesolevas detailplaneeringus käsitletava maa-ala osas kehtetuks.

### 4. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneering algatati eesmärgil kavandada Pikaliiva tn 152 kinnistule minigolfikeskus.

Krunt positsioon (edaspidi pos) 1 on olemasolev Pikaliiva tn 152 kinnistu suurusega 4625 m<sup>2</sup>, mille piire ei muudeta. Krundi sihtotstarbeks on kavandatud ärimaa ning määratud ehitusõigus

1-korruselise kuni 220 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga spordi- ja puhkehoone rajamiseks. Hoonestusala piiri määramisel on lähtutud sellest, et säiliks maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Detailplaneeringu krundile positsioon 2 ja Vana-Rannamõisa tee 35 kinnistule on kavandatud avaliku kasutusega jalgteed, mis ühendab Pikaliiva tänava äärsed kergliiklustee Sõõru tänav T3 maaüksusel paikneva jalgteega. Jalgteed rajamiseks, kasutamiseks ja avaliku kasutamise tagamiseks seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks.

Krunt pos 2 on olemasolev tootmismaa sihtotstarbega Pikaliiva tn 152e kinnistu suurusega 31 m<sup>2</sup>. Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 9 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga alajaama rajamiseks. Planeeritud alajaama teenindamiseks tuleb juurdepääs lahendada hoonestuse projekteerimise käigus.

Juurdepääs krundile pos 1 on planeeritud Pikaliiva tänavalt.

Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt on krundile pos 1 kavandatud 6 parkimiskohta. Jalgrataste parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#)“.

Puittaimestiku haljastusliku hinnangu on koostanud maastikuarhitekt P. Pallase. Planeeritud alal kasvab 77 II-IV väärtusklassi kuuluvat haljastuslikku objekti. Valdav osa puudest kuulub IV väärtusklassi. Soovituslik on likvideerida V väärtusklassi puud ja likvideerida võib ka IV väärtusklassi puud parandamiseks väärtuslikemate puude kasvuruumi. Alal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Likvideeritavate puude haljastusväärtus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemisel.

Pihamaa OÜ on koostanud Pikaliiva tn 152 kinnistu alustaimestiku uuringu, mille käigus ei tuvastatud alal kaitstavaid ega invasiivseid taimeliike. Ala on olnud erinevate inimõjutustega - kuivendamine, raie, aiapäätmete kompostimine, pinnase lisamine jms. Seetõttu pole säilinud varasemalt alal esinenud kooslusele iseloomulikke kasvukohatüüpe ning kooslus on mõjutatud inimtegevusest.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku esitas 29. septembril 2016 K. Roosipuu.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, K-Projekt Aktsiaseltsi ja K. Roosipuu vahel on 7. novembril 2016 sõlmitud planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/165. 27. mail 2021 sõlmitud halduslepingu nr 3-6/165 lisa nr 1 kohaselt on detailplaneeringu koostajaks Osaühing SIRKEL&MALL.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 25. oktoobri 2017 korraldusega nr 1649-k „[Pikaliiva tn 152 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas](#)“ eesmärgil määrata Pikaliiva tn 152 kinnistule ehitusõigus minigolfikeskuse rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 28. oktoobril 2017, ajalehes Pealinn 6. novembril 2017 ja Tallinna veebilehel. Planeerimiseseaduse § 128 lg 8 kohaselt teavitati PlanS § 127 lõikes 1 ja 2 nimetatud isikuid Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 3. novembri 2017 kirjaga nr 3-2/16/1997. Samas kirjas teavitati detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendusega tutvumise aeg ja koht.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendusega oli võimalik tutvuda 17. novembrist kuni 24. novembrini 2017. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 16. novembril 2017 ja ajalehes Pealinn 20. novembril 2017.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik arutelu toimus 24. novembril 2017. Arutelul osalesid Pikaliiva tn 152 kinnistu omanik, planeeringu koostaja ja kaks kohalikku elanikku. Arutelul esitati tingimus, et olemasolev jalgteed peab kinnistul säilima ning see peab võimaldama muu hulgas juurdepääsu lähedalasuvale (Vana-Rannamõisa tee 31b kinnistul asuvale) survepumpalale ja kogumiskaevule.

Detailplaneeringu koostas Osaühing SIRKEL&MALL. Tallinna Linnavalitsuse 25. oktoobri 2017 korraldusega nr 1649-k „[Pikaliiva tn 152 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas](#)“ esitatud lähteseisukohti ja lisatingimusi on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Detailplaneeringule on lisatud maastikuarhitekt P. Pallase koostatud puittaimestiku haljastusliku hinnang ja Pihamaa OÜ koostatud Pikaliiva tn 152 kinnistu alustaimestiku uuring.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ § 3 punktides 1, 10, 11 ja 12 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](#)“.

Haabersti linnaosakogu, Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskus ja Päästeamet kooskõlastasid detailplaneeringu lahenduse lisatingimusteta.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et krundi pos 2 juurdepääs tuleb tagada servituudiga läbi krundi pos 1 või näha ette mõni teine juurdepääsu lahendus nii, et Pikaliiva tn T17 kinnistult uut juurdepääsu (vahetult krundi pos 1 planeeritud juurdepääsu kõrvale) ei planeerita/projekteerita. Vastav tingimus on detailplaneeringus määratud.

Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel on sõlmitud 18. juulil 2022 haldusleping nr TKA136, mille kohaselt huvitatud isik tagab lepingu ja väljastatud ehituslubade alusel detailplaneeringukohaste avalikult kasutatava juurdepääsutee ja avalikuks kasutamiseks määratud kõnnitee ehitamise lepingu skeemil märgitud alal ja ulatuses.

Detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses on määratud Tallinna Linnavarametile ülesanne sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist Pikaliiva tn 152 ja Vana-Rannamõisa tee 35 kinnisasjade omanikega kokkulepe kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks Tallinna linna kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmiseks. Pikaliiva tn 152 kinnistu omanik on andnud nõusoleku 6. jaanuaril 2022 planeeritud kõnnitee laiussega 2 m avaliku kasutuse tagamiseks seadma isikliku kasutusõiguse Tallinna linna kasuks. 6. jaanuaril 2022 on andnud Vana-Rannamõisa tee 35 kinnistu omanik nõusoleku avaliku kasutusega kõnnitee laiussega 2 m tagamiseks seadma isikliku kasutusõiguse Tallinna linna kasuks.

Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu ning juhtis tähelepanu järgnevale:

- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need asuksid elamualadest võimalikult kaugel ega poleks suunatud elamute poole. Tehnoseadmetest, kavandatavast alajaamast ning äri- ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevate elamu maa-alade välisõhus vastama keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise hindamise meetodid](#)“ (edaspidi *KeM määrus nr 71*) lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele;

- olenevalt planeeritava hoone kasutusotstarbest tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

- ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus kella 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;

- ehitusest tulenevad vibratsiooni tasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17. mai 2002 määruse nr 78 „[Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid](#)“ §-s 3 toodud piirväärtuseid;

- välisvalgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid;

- detailplaneeringu seletuskirja punktis 5.2.1 *Radoonileevendusmeetmed* on kirjutatud: „*Pikaliiva elurajooni puhul on tegemist piirkonnaga, kus Harjumaa pinnase radooniriski kaardi andmetel on kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 -150). Hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Hoone esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke. Radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja –juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad. Lisaks tagada hoones nõuetele vastav ventilatsioon.“ Tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seetõttu tuleks enne hoone ehitamist planeeritud maa-alal teostada radooni tasemete mõõtmised, tagamaks piisavad radoonihutu keskkonna meetmed vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.*

Esitatud tingimused on detailplaneeringus määratud.

Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Tehnovõrkude Ehituse OÜ ei esitanud detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi. Tingimused ehitamiseks ning ehitus- ja tööprojekti koostamiseks on määratud detailplaneeringus nõuetena.

Vastavalt [planeerimisseaduse](#) § 135 lõikele 6 tuleb Haabersti Linnaosa Valitsusel teatada tähtkirjaga planeeringu avaliku väljapaneku koht ja aeg hiljemalt 14 päeva enne detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumist Pikaliiva tn 150, Pikaliiva tn 150a, Pikaliiva tn 152, Pikaliiva tn 152e, Pikaliiva tn 154, Pikaliiva tänav T24, Sarra tn 1, Sarra tn 2, Vaalu tn 1, Vaalu tn 2, Sõõru tänav T3, VanaRannamõisa tee 31b, Vana-Rannamõisa tee 35 ja VanaRannamõisa tee 33 omanikele ning avalikul arutelul seisukohad esitanud isikutele.

Planeerimisseaduse § 134 kohaselt teeb detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse planeeringu koostamise korraldaja, kelleks on § 124 lõike 10 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus. 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 vastuvõtmise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

Arvestades eeltoodut, on Pikaliiva tn 152 kinnistu detailplaneering esitatud Tallinna Linnavalitsusele vastuvõtmiseks. Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldavad Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Haabersti Linnaosa Valitsus detailplaneeringu avaliku väljapaneku.