



KORRALDUS

14.06.2023 nr 557

Vabaõhumuuseumi tee 97 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 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-tega 2 ja 3 ning Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringuga](#) ja tulenevalt OÜ Flow Capital Management 22. oktoobri 2021 algatamisettepanekust

1. Algatada Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,78 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Vabaõhumuuseumi tee 97 ja 97b kinnistutele ehitusõigus ühe ja kahe korteriga elamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

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 Vabaõhumuuseumi tee äärne hoonetusala piir määrata Vabaõhumuuseumi tee poolsest kinnistupiirist 10 m kaugusele;

3.2 kavandada selgete ja lihtsate piiridega krundid, sh kaaluda eraldi juurdepääsutee krundi (koos tagasipöördealaga) kavandamist;

3.3 kavandada 3-4 eluhoonet (2 ühe ja 2 kahe korteriga elamut või 3 kahe korteriga elamut), sealjuures esialgse linnaruumilise analüüsi põhjal tuleb esimese alternatiivi korral paigutada ühepereelamud Loigu tänava äärsete ühepereelamute poole, kuna kavandatu peab sobima mahtudelt olemasolevasse keskkonda, arvestada piirinaabrite üksikelamutega hoonestatud elamumaa kruntide hoonestustihedusega;

3.4 avalikult kasutatavad ja ligipääsetavad teed, nendel paiknevad liiklusrajatised ja erakinnistutele planeeritavad parkimiskohad peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Planeeritavatele kruntidele juurdepääsutee kavandamisel tuleb tagada mugav ja ohutu tee kasutamine nii sõidukitele, kui ka jalakäijatele. Täpne lahendus tuleb anda detailplaneeringus;

3.5 parkimise vajadus tagada omal krundil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“. Näha ette jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokollile nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ toodud põhimõtetele;

- 3.6 kavandada kinnistuga piirnevale alale Vabaõhumuuseumi tee äärde kuni Vabaõhumuuseumi tee T7 kinnistuni piisava laiusega jalgtee ning ala tänavahaljastuse rajamiseks;
- 3.7 esialgse analüüsi põhjal on vajalik kavandada Loigu ja Parve tänavate vahelisele alale bussipeatus, et peatuse asukoht oleks olemasolevatest bussipeatustest võrdsel kaugusel. Tallinna arengustrateegia 2035 seab eesmärgiks, et enamik kodudest, töökohtadest, linnaväljakutest ja parkidest asub väga hea ühistranspordiühendusega alal ehk peatus ei ole neist kaugemal kui 400 meetrit;
- 3.8 säilitada kohalikud kraavisüsteemid, millesse juhtida ka kinnistutelt tulev sademevesi. Planeeringus kavandada kraavide korrastamine kuni toimiva süsteemini;
- 3.9 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud [Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#) seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;
- 3.10 veehaarde sanitaarkaitseala ulatuse määramisel lähtuda [veeseaduse](#) §-s 149 toodud määrangust;
- 3.11 lisada planeeringumaterjalidesse teostaja poolt allkirjastatud ja Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohaselt vormistatud haljastuse inventeerimise tervikmaterjalid;
- 3.12 asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale. Lisada planeeringu seletuskirja nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse ja mänguväljaku lahendus. Kaasata pädev haljastusspetsialist.
4. 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 ning Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, 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.
5. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:
- 5.1 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;
- 5.2 Tallinna Linnaplaneermise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 5.1 nimetatata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;
- 5.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 5.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;
- 5.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 5.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

6. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaarel Oja

Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello

Linnasekretär