

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja lähiala 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.

1. Olemasolev olukord

1.1 Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) maa-ala asub Tallinnas, Haabersti linnaosas, Vabaõhumuuseumi tee äärsel alal, Kopli lahe läheduses.

1.2 Planeeritavale alale jääb ärimaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja tootmismaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee 97b kinnistu, mis kinnistusraamatu andmetel kuuluvad OÜ-le Flow Capital Management.

1.3 Ehisregistri andmetel asub Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistul kaks hoonet, mis lammutatakse. Vabaõhumuuseumi tee 97b kinnistul asub pumbamaja, mis säilitatakse.

1.4 Lisaks jääb osaliselt planeeritavale alale Tallinna linnale kuuluv transpordimaa sihtotstarbega Vabaõhumuuseumi tee T8 kinnistu.

1.5 Juurdepääs planeeritavale alale on Vabaõhumuuseumi teelt.

2. Haabersti linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud pereelamute ala, kus võivad paikneda ühe või kahe korteriga elamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad, kaubandus-, teenindus- ja lastehoiuettevõtted. Alal kruntide haljastuse osakaaluks aedlinna alal on määratud vähemalt 30%. Planeeritav ala paikneb alal, kus hoonestustiheduse koefitsendiks võib kavandada kuni 0,3 ja püstitada kuni 2-korruselisi hooneid. Üldplaneeringu kohaselt on Vabaõhumuuseumi tee äärde kavandatud tänavahaljastus, mis on tänavate ja kergliiklusteedega piirnevad ribajad poollooduslikud ja kultuurhaljakud, sh puiesteed.

2.2 Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritaval maa-alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 16. oktoobri 1997 otsusega nr 187 punktiga nr 1 kehtestatud detailplaneering „[Detailplaneeringute kehtestamine Haabersti ja Piritä linnaosas](#)“, Loigu 36 kinnistu osas. Detailplaneering kehtestati Haabersti linnaosas Kakumäe asumis asuva 7,27 ha suuruse maa-ala kohta. Detailplaneeringu eesmärgiks oli endisel talumaal asuvatele uusehitistest vabadele maa-aladele väikeelamute kavandamiseks hoonestustingimuste määramine ja kõrghaljastuse säilitamine. Planeeringu lahenduse kohaselt on säilitatud vormistatud maakasutuste piirid ja lisaks 13-le olemasolevale elamumaa krundile on tagastatavale maa-alele planeeritud veel 21 väikeelamumaa krunti.

3.2 Koostatava detailplaneeringualale jääb kinnistu Loigu 36 detailplaneeringu kohane krunt pos 24 (Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu), mille kasutusotstarbeks on määratud ärihoonete maa-ala (tähis Ä; kaubandus, teenindus, ettevõtlus). Krundile pos 24 on kavandatud kuni 240 m² korruste pindalaga ärihoone, millega võimaldatakse laiendada olemasolevat ärihoonet. Alal

paikneb ka tähisega OT märgitud tehnoarajatiste maa-ala (praegu Vabaõhumuuseumi tee 97b kinnistu).

3.3 [Planeerimiseseaduse](#) § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.4 Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kinnistu Loigu 36 detailplaneering käesoleva detailplaneeringuga planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi OÜ Flow Capital Management 22. oktoobril 2021 registreeritud avaldusega.

4.2 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali on koostanud Optimal Projekt OÜ.

4.3 Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitas 12. jaanuari 2022 kirjaga nr 3-2/101-1 OÜ-le Flow Capital Management teabekirja, milles teavitas detailplaneeringu algatamisele määratavad lisatingimused.

4.4 OÜ Flow Capital Management edastas 8. veebruaril 2022 saadetud kirjaga oma seisukoha detailplaneeringu algatamisele määratavate lisatingimuste osas. OÜ Flow Capital Management palus oma seisukohas transpordimaa krundi moodustamise nõuet detailplaneeringu algatamisel lisatingimuseks mitte määrata. Lisaks palus huvitatud isik algatada detailplaneering võimalusega kavandada alale neli kahe korteriga elamut.

4.5 Tallinna Linnaplaneerimise Amet märkis oma 11. märtsi 2022 kirjas nr 3-2/101-3, et kaalus huvitatud isiku esitatud põhjendusi, kuid jääb oma seisukoha juurde. Lisaks palus Tallinna Linnaplaneerimise Amet esitada korrigeeritud eskiislahenduse ja 3D visiooni detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ettevalmistamiseks.

4.6 OÜ Flow Capital Management märkis oma 3. mai 2022 kirjas, et ei nõustu Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 11. märtsi 2022 kirjas toodud põhjendustega ja selgitustega ning palus detailplaneeringu viivitamatut algatamist ilma õigusvastaste lisatingimusteta.

4.7 Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas oma seisukoha 7. juuni 2022 kirjaga ning märkis, et kaalus esitatud seisukohti ja põhjendusi ning asub järgmistele seisukohtadele:

4.7.1 juurdepääsuks kavandatavatele kruntidele näha ette eraldi transpordimaa krunt, mis on segaliiklusega õueala. Koostada lihtsate ja selgete krundi piiridega lahendus;

4.7.2 lisatingimus, mille kohaselt võib alale kavandada 3-4 eluhoonet (2 ühe ja 2 kahe korteriga elamut või ainult 3 kahe korteriga elamut) tuleneb piirkonna linnaruumilisest analüüsist, mille kohaselt Vabaõhumuuseumi tee poole on võimalik kavandada nt kahe korteriga elamud või paariselamuid, kuid Loigu tänava äärsete ühepereelamute kõrvale tuleb kavandada ühepereelamud. Olemasolevate üksikelamute ja kavandatavate elamute vahele tuleb jätta piisav puhverala ja arvestada tuleb piirkonnas ühe korteri juures oleva krundi pinnaga. Üldplaneeringus määratakse mh suurim võimalik hoonestustihedus, kuid detailplaneeringus koostatava piirkonna analüüsi tulemusel selgitatakse, kui suur osa krundi pindala ühe korteri juurde piirkonnas on tavapärane ja sellest tulenevat kavandada ka alale korterite arv. Hoonestuslaadi analüüsist tulenevalt on lähipiirkond hoonestatud valdavalt üksikelamutega ehk ühe korteriga elamutega.

4.8 6. juulil 2022 esitas Advokaadibüroo TRINITI OÜ Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 7. juuni 2022 kirja nr 3-2/101-6 peale vaide, milles palus tunnistada kehtetuks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 7. juuni 2022 kiri nr 3-2/101-6 (kui haldusakt) ning algatada viivitamatult ilma Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 7. juuni 2022 kirjas nr 3-2/101-6 toodud lisatingimusteta Vabaõhumuuseumi tee 97 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 045990). Lisaks märgiti, et detailplaneeringu algatamise korralduses võib tingimusena sätestada, et „Kavandada 2 kahe korteriga elamut ja 2 ühe korteriga elamut“ (ilma nende täpse asukoha määramiseta detailplaneeringu algatamise otsustamisel).

4.9 Tallinna Linnaplaneerimise Amet tutvus korrigeeritud materjalidega ning vastas oma 30. septembri 2022 kirjaga nr 3-2/101-9 Advokaadibüroo TRINITI OÜ-le, et kaalus esitatud

ettepanekuid planeeringu algatamise lähtetingimuste täpsustamiseks ja asus seisukohale, et täpsustab detailplaneeringu algatamise korralduse tingimusi. Asjaomased tingimused on detailplaneeringu algatamise korralduses välja toodud.

4.10 Lisaks palus Tallinna Linnaplaneerimise Amet oma 30. septembri 2022 kirjas nr 3-2/101-9 teha detailplaneeringu koostamisel koostööd Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruses nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas” § 25 nimetatud isikutega ning teiste asutuste ja isikutega, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada. Samuti teavitas, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmida kooskõlas planeerimisseaduse § 131 lg 2 kohane leping avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks. Detailplaneeringu algatamise taotluse juures olev eskiis tuleb korrigeerida vastavalt algatamise lähtetingimustele (v.a tehnilised), sh arvestades, et kruntidele juurdepääsuservituudiga alade kavandamisel, tuleb need alad jätta välja krundi hoonestustiheduse arvestamisel. Amet palus lisada korrigeeritud lahenduse illustreerimiseks 3D visiooni piirneva keskkonnaga. Amet lisas veel, et peale korrigeeritud eskiisi esitamist on ametil võimalik jätkata detailplaneeringu algatamise menetlusega.

4.11 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)” §-le 12 (alates 1. novembrist 2021 kehtetu tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)” §-st 3) esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Haabersti Linnaosa Valitsusele, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Strateegiakeskusele ja Kaitseministeeriumile.

4.12 Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, 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.

4.13 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.14 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis täiendavalt, et kavandatav tegevus ei kuulu [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka. Samuti ei kuulu tegevus Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)” nimekirja. Arvestades detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ja planeeringuala olemasolevat olukorda, ei ole detailplaneeringu puhul vaja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ega koostada eelhindangut (kooskõlas KeHJS § 6 lõikega 2³).

4.15 [Planeerimisseaduse](#) § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, OÜ Flow Capital Management ja Optimal Projekt OÜ sõlminud 9. märtsil 2023 halduslepingu nr 3-6/16.

4.16 Arvestades detailplaneeringuga kavandatavat ehitusmahtu, analüüsida detailplaneeringu edasises menetluses detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevat täiendavat vajadust rajada avalik taristu ning sõlmida detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga enne detailplaneeringu vastuvõtmist avalikult kasutatava(te) ehitis(t)e ehitamise või (kaas)rahastamise kokkulepe. Huvitatud isikut on antud nõudest teavitatud ning ta on andnud selle osas ka nõusoleku.

4.17 [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.

4.18 [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 Vabaõhumuuseumi tee 95, Vabaõhumuuseumi tee 97a, Loigu tn 4, Loigu tn 6, Loigu tn 8, Parve tn 1, Parve tn 3 ja Parve tänav T2 kinnistute omanikke.