

Seletuskiri

Tallinna Linnavolikogu

Otsuse eelnõu

„Kakumäe ranna detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas” juurde

Tallinna Volikogu otsusega algatatakse Kakumäe ranna detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 7,83 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada munitsipaalomandis olevale Räime tn 52 kinnistule randa ja kogukonda teenindavad hooned ja rajatised.

Otsusega tunnistatakse kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 6. novembri 2013 korraldus nr 1540-k „[Kakumäe rannaala detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas](#)”.

1. Tallinna Linnavalitsuse 6. novembri 2013 korralduse nr 1540-k kehtetuks tunnistamise põhjendused

1.1 Kakumäe ranna detailplaneeringus (edaspidi ka detailplaneering või planeering) planeeritav ala kattub Tallinna Linnavalitsuse 6. novembri 2013 korraldusega nr 1540-k algatatud Kakumäe rannaala detailplaneeringu alaga.

1.2 Nimetatud detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgil Räime tn 52 // Sooranna tn 25 kinnistu ning reformimata riigimaa liitmine üheks sotsiaalmäe (ühiskondlike ehitiste maa) krundiks ning määrata moodustavale krundile ehitusõigus rannahoonete kompleksi ehitamiseks. Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

1.3 Võrreldes 2013. aastal algatatud planeeringu lahendusega on muutunud planeeritava ala suurus. Uue lahenduse tekepanekuga nähakse ette planeeritava maa-ala suurus 7,83 ha, mis hõlmab vaid rannaäärset ala - osaliselt Räime tn 52, Sooranna tn 27 ja Sooranna tänava rannapoolne ots (osa Lõhe tänav katastriüksusest). Algatatud detailplaneeringus oli ala suurus 17,21 ha, detailplaneering käsitles tervet Räime tn 52 (endine Räime tn 52 // Sooranna tn 25) kinnistut ja piirnevat reformimata riigimaa (praegu Sooranna tn 27) ning osaliselt Lõhe tänav maa-ala.

1.4 Detailplaneeringu algatamise korralduse kehtetuks tunnistamisel lähtutakse [haldusmenetluse seaduses](#) (edaspidi HMS) haldusakti kehtetuks tunnistamisele kehtestatud põhimõtetest. HMS § 68 lõike 2 sätestab, et haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses on haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

1.5 Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 10, § 128 lõike 1 ja § 134 ning 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.

1.6 Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 2 sätestab, et haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistada. Tallinna Linnavalitsuse korralduse puhul, millega algatati Kakumäe rannaala detailplaneeringu koostamine, on tegemist õiguspärase korraldusega. See tähendab, et see oli antud pädeva haldusorgani poolt andmise ajal kehtinud õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastas vorminõuetele. Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse

seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

1.7 Kuivõrd on muutunud planeerimist ja ehitamist reguleerivad õigusaktid, soovitakse planeerida võrreldes varasemaga teistsugust lahendust ning muutunud on linnaehituslik olukord, on amet kaalunud asjaolusid ning leiab, et otstarbekam on tunnistada 6. novembri 2013 korraldus nr 1540-k „Kakumäe rannaala detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas“ kehtetuks ning algatada sama ala kohta uus detailplaneering.

2. Olemasolev olukord

2.1 Kakumäe ranna detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) maa-ala asub Haabersti linnaosas, Kakumäe rannas.

2.2 Planeeritavale alale jääb Tallinna linnale kuuluva maatulundusmaa sihtotstarbega Räime tn 52 kinnistu loodeosa ning üldkasutatava maa sihtotstarbega Sooranna tn 27 kinnistu.

2.3 Lisaks jääb osaliselt planeeritavale alale Tallinna linnale kuuluv transpordimaa sihtotstarbega Lõhe tänav ning Kakumäe laht.

2.4 Ehitisregistri andmetel on Räime tn 52 ja Sooranna tn 27 kinnistud hoonestamata.

2.5 Juurdepääs Kakumäe rannale on olemasoleva juurdepääsutee kaudu Räime tänavalt. Lisaks on võimalik randa pääseda ka Sooranna tänava kaudu.

3. Haabersti linnaosa üldplaneering

3.1 Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt on maa-ala juhtotstarbeks määratud supelranna ala, kus võib paikneda supelrannaga seotud rajatise ja rohealal võivad paikneda üksikud väiksemad puhke- ja spordiehitised.

3.2 Planeeringuala jääb [looduskaitseaduse](#) § 37 lg 1 p 1 kohaselt Läänemere ranna 200 meetrisesse piiranguvööndisse ja § 38 lg 2 kohaselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse.

3.3 Detailplaneering on kooskõlas Haabersti linnosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega, kuid sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ja üldplaneeringus määratud Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist supelranda teenindavate hoonete ehitamiseks.

3.4 Lähtuvalt [looduskaitseaduse](#) § 40 lõigetest 3 ja 5 võib Keskkonnaameti nõusolekul ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevatest teedest ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

4. Kehtiv detailplaneering

4.1 Planeeritava maa-alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 4. augustil 2004 korraldusega nr 1539-k kehtestatud [Sooranna tn 23 kinnistu ja lähiala detailplaneering](#), millega kavandati Haabersti linnaosas asuvale 0,4 ha suurusele maa-alale kaks krunti – üksikelamu teenindamiseks ja kahe korteriga elamu ehitamiseks. Planeeringu lahendus on ellu viidud. Planeeringualad kattuvad transpordimaa osas.

4.2 Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

4.3 Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Sooranna tn 23 kinnistu ja lähiala detailplaneering käesoleva detailplaneeringuga planeeritava maa-ala osas kehtetuks.

5. Menetlus

5.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 10. augustil 2023 Haabersti Linnaosa Valitsus. Detailplaneeringu koostamine sooviti algatada eesmärgiga kavandada

munitsipaalomandis olevale Räime tn 52 kinnistule randa ja kogukonda teenindavad hooned ja rajatised.

5.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse ja illustreeriva materjali on koostanud Tallinna Strateegiakeskus Ruumilooma osakond.

5.3 Tallinna Linnaplaneerimise Amet korraldab peale detailplaneeringu algatamist detailplaneeringu koostaja leidmiseks riigihanke.

5.4 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Linnavaraametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Haaberti Linnaosa Valitsusele, Tallinna Strateegiakeskusele, Tallinna Haridusametile, Tallinna Kultuuri- ja Spordiametile ning Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuametile.

5.5 Haabersti Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Kultuuri- ja Spordiamet ning Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud otsusesse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise otsuses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

5.6 Tallinna Transpordiamet ja Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

5.7 Lähtuvalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 2 lõike 6 punktist 6 esitati Tallinna Linnavolikogu otsuse „Kakumäe ranna detailplaneeringu algatamine Haabersti linnaosas“ eelnõu seisukoha võtmiseks Haabersti linnaosakogule. Haabersti linnaosakogu kooskõlastas otsuse eelnõu koosoleku protokoll nr päevakorra punktiga

5.8 [Planeerimiseseaduse](#) § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Sama seaduse § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatajaks Tallinna Linnavolikogu.

5.9 Planeerimiseseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel 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 Merinõela tn 1, Sooranna tn 26, Sooranna tn 23a, Lõhe tn 28, Lõhe tn 26, Lõhe tn 24b, Lõhe tn 22, Lõhe tn 23, Lõhe tn 21, Lõhe tn 19, Lõhe tn 17, Lõhe tn 15, Lõhe tn 13, Siia tn 12, Siia tn 12a, Siia tn 11, Siia tn 9, Säina tn 12, Säina tn 11, Säina tn 9, Räime tn 50, Räime tn 27, Roostiku tn 2, Roostiku tn 4 ja Roostiku tn 6 kinnistute omanikke.

6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

6.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga KeHJS § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi. Strateegiline planeerimisdokument KeHJS tähenduses on üleriigiline, maakonna-, üld- või detailplaneering või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering planeerimiseseaduse tähenduses (KeHJS § 31). Kavandatav tegevus muudab kehtivat [Haabersti linnaosa üldplaneeringut](#).

6.2 KSH vajalikkus otsustatakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumitest (detailplaneeringuga kavandatava tegevuse iseloomust ja sisust ning planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast) ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

6.3 Detailplaneeringu ala olemasolevat olukorda ning üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtotstarvet on kirjeldatud korralduse seletuskirja punktides 2 ja 3. Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

7. Kaasnev keskkonnamõju ja eeldatav mõjutatav ala

7.1 Kavandatava tegevuse tulemusel ei muutu senine maakasutus ning ka maastik kuna olemasolevate hoonete asemel kavandatakse jätkuvalt ranna funktsioonidega haakuvat uushoonestust. Kavandatud hooned on virgestusvõimaluste parandamise seisukohast vajalikud, oluline on ka jätkusuutlikkuse ja ohutuse tagamine. Samas on ehitustegevusega hõlmatud alade mastaap võrreldes rekreatiivse tsooniga, kus otseselt ehitustegevust ei kavandata, selline, et ohtu väljakujunenud mullastikule ja pinnasele ei ole asjakohane eeldada. Muuhulgas lahendatakse liitumised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ehk puuduvad ohu eeldused ka pinnasele. Tegevus ei suurenda ka olulisel määral ühisveevärgi vee tarbimist ning veestiku puhul (ranna kaitse eesmärkide seisukohast) ei avaldu negatiivseid survetegureid Muuga-Tallinna-Kakumäe lahe rannikuveele.

7.2 Kavandatav tegevus parandab virgestusvõimalusi (tualetid, söögikohad, hoiukapid, vanema-lapsetuba, võrkpalliplatsid, mänguväljak, koolitusruumid) ja ohutust (rannevalve hoone). Soovitakse parandada ja juurutada sääslikumaid liikumisharjumusi, seega lähtutakse [Tallinna Rattastrateegia 2018-2028](#) soovitustest rajada Kakumäe supelranna teeningamiseks vajalik hulk jalgratta parkimiskohti.

7.3 Rannaga seotud rekreatsiooniala on piisavalt kaugel ka ümbruskonna elamupiirkondadest, mistõttu ei ole üle linnaliselt kasutatava puhkeala uuendamisest/kasutamisest ette näha olulisi häiringuid kohapealsetele elanikele, kuivõrd ka parkimise ja ühistranspordi korraldust on võimalik piirkonnas laiemalt vajadusepõhiselt juhtida.

7.4 Planeeringuala kohta KSH eelhinna koostamisel koondunud andmed ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus kavandatud arendustegevust ellu viia ei tohiks. Samuti ei ole tegevusalal või kavandataval tegevusel seost invasiivsete võõrliikidega, kultuuripärandiga, pärandkultuuri objektide, maardlate, maaparandussüsteemide ega ka ohtlike käitistega või nende ohualadega.

7.5 Planeeringuala hõlmab ranniku-sanglepiku koosluse ala, mis on osa kavandatavast Kakumäe metsa kaitsealast. Kuna ranniku-sanglepiku puhul on tegemist võrdlemisi vähelevinud ja olulise kooslusega, siis loobuti algsest ideest, kavandada pumptracki rada koosluse äärealale ning pumptracki rada kavandatakse planeeringuala lõunaossa (võlditakse haljastatud alasid, täpsem asukoht määratakse detailplaneeringu koostamisel). Sanglepiku koosluse säilitamise huvides tuleb jälgida ka, et ei muudetaks olemasolevat veerežiimi, st põhjaveetaset. Seda mitte ainult lepikus eneses vaid ka lepikuga piirnevatel aladel (nt drenaaži rajamine lepiku lähiümbruses, tsooni täpsustamiseks vajadusel kaasata dendroloog). Arvestades eelpool toodud tingimustega ei saa eeldada, et arendustegevusega kaasneks oluline negatiivne mõju ranniku-sanglepikule ja planeeringuala koosseisu jäävale kavandatavale Kakumäe metsa kaitsealale.

7.6 Detailplaneeringuga hõlmatava ala ümbruskonnas (ca 200 m) ei ole kaitsealasid, alal ei paikne vääriselupaiku ja puudub ka eeldatav seos Natura 2000 aladega. Räime tn 52 kinnistul levib uimastava varesputke (*Chaerophyllum temulum*), mis on II kaitsekategooria taimeliik, kuid kavandatavast ehitustegevusest jääb levikuala siiski välja (asub juba rajatud taristu lähistel). Kuna detailplaneeringu menetluse käigus täpsustuvad pumptracki raja asukoht, jalgrattaparklad ja korrastatakse sõidukite parkimiskohad, siis tuleb jälgida, et need ei kattuks uimastava varesputke leiukohtadega.

7.7 Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavaid ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/kataastroofe) ega ka piiriüleseid mõjusid. Seega tegevus ei lisa täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda, arvestades mh tegevuse mastaabiga.

7.8 Lähtudes eelnevast ja KeHJS § 33 lõikes 5 nimetatud kriteeriumitest (sh mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus; oht inimese tervisele või keskkonnale; mõju suurus ja ruumiline ulatus, elanikkond; ala väärtus ja tundlikkus ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale), ei kavandata antud juhul detailplaneeringus tegevusi, mille elluviimisel võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju kaalutlused on nimetatud otsuse eelnõu punktis 9.

7.9 Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 küsis Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet Kakumäe ranna detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel seisukohta Keskkonnaametilt ja Terviseametilt, esitades neile detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja eelhinnangu.

7.10 Keskkonnaamet vastas ...

7.11 Terviseamet vastas ...

7.12 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, laekunud seisukohtade ja otsuse punkti 9 kohaselt ei ole Kakumäe ranna detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7.13 KSH algatamata jätmise otsusest teatatakse 14 päeva jooksul pärast korralduse vastuvõtmist Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid. Samuti teavitatakse elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga asutusi, kellelt küsiti seisukohti KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.