



OTSUS

14.11.2024 nr 150

Kakumäe ranna detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Haabersti linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 93 lg 2, § 124 lg-te 6 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 3, lg-te 2 ja 6, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lg 2 p 3 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 "[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)" § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja tulenevalt 10. augustil 2023 Haabersti Linnaosa Valitsuse esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ja arvestades Terviseameti 16. mai 2024 kirjas nr 9.3-4/24/4275-2 ning Keskkonnaameti 17. mai 2024 kirjas nr 6-5/24/8300-2 esitatud seisukohtadega

1. Algatada 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.

2. Detailplaneering sisaldab ettepanekut Tallinna Linnavolikogu 20. aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud [Haabersti linnaosa üldplaneeringu](#) muutmiseks, kuna detailplaneeringus taotletakse looduskaitsealadest tuleneva ja üldplaneeringus määratud Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist supelranda teenindavate hoonete ehitamiseks.

3. Tallinna Linnavalitsusel tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 6. novembri 2013 korraldus nr 1540-k „[Kakumäe rannaala detailplaneeringu koostamise algatamine Haabersti linnaosas](#)“.

4. 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](#)“.

5. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

5.1 kavandada *pumptrack*1 rada planeeringuala lõunaossa, kuivõrd taotluse eskiisjoonisel näidatud alal võib see niiskusraie muutmise tõttu tuua kaasa ümbritseva haljastuse hukkumise;

5.2 kavandada alale linnuvaatlustorn ja väljõusaal;

5.3 kavandada Sooranna tänava poole ranna külastajatele parkimiskohad;

5.4 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;

5.5 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;

5.6 kasutada maksimaalselt vett läbilaskvaid katendeid ja vältida ulatuslike kõvakatendiga alade planeerimist. Anda planeeringu alalt tulenev sademevee vooluhulk;

5.7 sademevee ärajuhtimine tuleb lahendada toimiva eelvooluni;

5.8 teostada planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Kanda joonistele inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;

5.9 mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi;

5.10 tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

5.11 detailplaneeringualal paiknevad II kaitsekategooria taimeliigi uimastava varesputke keskkonnaregistrisse kantud kasvukohad (KLO9346382). Käsitleda planeeringu seletuskirjas ning arvestada, et uued planeeritavad rajatised ei kattuks liigi leiukohtadega. Samuti ei tohi liigi kasvualasid kasutada ehitamise ajal ajutiselt (nt ehitamise käigus materjali hoiustamiseks jne);

5.12 detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid. Asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile (sh peatumiskoht tänaval või kinnistul) ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personal kasuks;

5.13 arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määruse nr 14 „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“ põhimõtetega;

6. Lisada planeeringusse järgmised ehitusprojekti koostamise nõuded:

6.1 hoonekompleksi (rannahoone, kogukonnahoone ja surfiklubi) arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada arhitektuurikonkurss;

6.2 ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus). Projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt;

6.3 kogukonnahoone astmestik põimida kaldteedega selliselt, et ka liikumisabivahenditega inimesed pääseksid vaateplatvormile;

6.4 vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

6.5 suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus;

6.6 suured kõvakattega pinnad, mis ei lase vett läbi, asendada sellistega, mis võimaldavad vihma- ja lumeveel maasse imbuda. Katustelt tulev sademevesi immutada võimaluse korral kinnistutel;

6.7 nii hoonete juurde kui rannaalale planeeritud liigiti kogutavate olmejäätmete mahutite arv/suurused/asukoht lisada järgmise etapi seletuskirja ja asukohaplaanile;

6.8 hoonete projekteerimisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 3. juuni 2021 määrusega nr 14 „[Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030](#)“;

7. 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,

Päästeameti Põhja päästekeskus ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused.

8. Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas Haabersti Linnaosa Valitsus, siis pärast detailplaneeringu algatamist viia läbi hankemenetlus detailplaneeringu koostaja leidmiseks. Hankemenetluse viib läbi Tallinna Linnaplaneerimise Amet.

9. Mitte algatada Kakumäe ranna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

9.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Planeeringuga kavandatakse senise rekreatiivse ranna ala ajakohastamist, rajades ja rekonstrueerides ehitisi, mis hakkaksid teenindama supelranda ja rannakülastajaid. Kavandatava tegevuse tulemusel ei muutuks ka senine maakasutusfunktsioon ning maastikuilme;

9.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta täna juba kasutuses oleva ranna ala ajakohastamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

9.3 detailplaneeringu ala piirneb Läänemerega, kus ranna ehituskeeluvööndi laiuseks tiheasustusalal on 50 meetrit ([looduskaitseadus](#) § 38 lg 1 p 3, edaspidi LKS). Ranna metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2). Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3), välja arvatud sama paragrahvi lõigetes 4-6 toodud erandite korral. Käesoleva detailplaneeringuga ehituskeeluvööndisse kavandatavate ehitiste ja rajatiste puhul LKS toodud erandid ei kohaldu, ning tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Eeldused ranna kaitse eesmärkide ohustamise osas teadaolevalt puuduvad;

9.4 planeeringualal ega ümbruskonnas ei ole kaitsealasid, Natura 2000 alasid ega ka vääriselupaiku. Räime tn 52 kinnistul levib uimastav varesputk (*Chaerophyllum temulum*), mis on II kaitsekategooria taimeliik, kuid kavandatavast ehitustegevusest jääb levikuala siiski välja. Kuna detailplaneeringu menetluse käigus täpsustuvad *pumptrack*i raja asukoht, jalgrattaparklad ja võib lisanduda sõidukite parkimiskohti, siis tuleb jälgida, et need ei kattuks uimastava varesputke leiukohtadega;

9.5 kuna ranniku-sanglepiku puhul on tegemist võrdlemisi vähelevinud kooslusega ja see on paljudele liikidele oluliseks elupaigaks, siis loobutakse *pumptrack*i kavandamisest koosluse äärealale ja liidetakse moodustatava Kakumäe metsa kaitsealaga kogu ranniku-sanglepik. Kui planeerimistegevuse käigus jälgitakse, et sanglepikuga piirnevatel aladel ei muudeta olemasolevat veerežiimi, st põhjaveetaset, siis ei kaasne arendustegevusega olulist mõju planeeringuala kõrghaljastusele;

9.6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Rannaga seotud rekreatsiooniala on piisavalt kaugel 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 adaptiivselt juhtida;

9.7 kavandatav tegevus ei oma täiendavaid negatiivseid mõjusid paikkonna õhule ja kliimale ning tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda trasside rajamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest;

9.8 detailplaneeringuga hõlmatav ala ei seonu kultuuripärandiga, pärandkultuuri objektide, maardlate, maaparandussüsteemide ega ka ohtlike käitistega või nende ohualadega;

9.9 detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

10. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

11. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.

12. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

(allkirjastatud digitaalselt)
Toomas Kruusimägi
Esimees