



Tallinna Linnaplaneerimise Amet
tjpa@tallinnlv.ee

Teie: 29.05.2026 nr 3-2/1366 - 1
Meie: 03.07.2026 nr 13-3/26-1029

Seisukoha andmine detailplaneeringule (Betooni tn 32 ja 32a kinnistute ning lähiala detailplaneering)

Esitasite 29.05.2026 kirjaga nr 3-2/1366–1 Maa- ja Ruumiametile (MaRu) ning Kliimaministeeriumile seisukoha saamiseks Betooni tn 32 ja 32a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi planeering). MaRu edastas pöördumise Eesti Geoloogiateenistusele (EGT) 01.06.2026 e-kirjaga (registreeritud dokumendihaldusüsteemis DELTA 04.06.2026 numbriga 13-3/26-858). Kliimaministeerium edastas omapoolse vastuse pöördumisele 08.06.2026 kirjaga nr 7-15/26/2162-2 ning MaRu 19.06.2026 kirjaga nr 6-3/26/7532-2.

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas Lasnamäe linnaosas Betooni tänava ja raudtee vahelises kvartalis. Planeeritud maa-ala suuruseks on 3,10 ha. Planeeritud ala hõlmab katastriüksuseid Betooni tn 32 (kinnistu 78403:314:0051, 100% sihtotstarbeta maa), Betooni 32a (kinnistu 78401:101:0768, 100% maatulundusmaa) ning Betooni tn 32c (kinnistu 78401:101:2861, 100% sihtotstarbeta maa). Betooni tn 32c on küll hõlmatud planeeringu alaga, kuid kavandatud tegevus jääb Betooni 32 ja Betooni 32a katastriüksustele.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega Betooni tn 32a kinnistule määrata kuni 50% äri- ja vähemalt 50% tootmismaa sihtotstarve, sihtotstarbeta maa Betooni tn 32 kinnistust moodustada üks transpordimaa sihtotstarbega ja üks ja kuni 50% äri- ja vähemalt 50% tootmismaa sihtotstarbega krunt. Mõlemale hoonestatavale krundile määrata ehitusõigus kahe kuni 2 maapealse korrusega äri- ja tootmishoone või tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2017 korraldusega nr 940-k.

Planeeritav ala kattub peaaegu täielikult Vão lubjakivimaardla (registrikaart nr 46) täitelubjakivi aktiivse tarbevaru plokiga 59 ning kõrgemargilise ehituslubjakivi aktiivse tarbevaru plokiga 60.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 133 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele.

Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 alusel kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse maakonnaplaneering, üldplaneering, detailplaneering ja riigi või

kohaliku omavalitsuse eriplaneering PlanS-s sätestatud korras Kliimaministeeriumi või kliimaministri volitusel riigiasutusega, kelle ülesanne on tagada riigi geoloogiaalane pädevus.

Kliimaministri 14.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ on Eesti Geoloogiateenistusele antud volitus kooskõlastada planeeringuid, kui planeeritav maa-ala asub maavarade registris oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 alusel, võib lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus:

1) ei halvenda maavara kaevandamisväärkena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda;

2) halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või

3) halvendab maavara kaevandamisväärkena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitisega, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitselise ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta, või tegemist on elektrituruseaduse tähenduses taastuvat energiaallikat kasutava elektrienergia tootmiseseadme ja seonduva taristu ehitamisega.

Geoloogiline uuring uuringuruumis leviva kasuliku kihi täpsustamiseks, mis võimaldaks hinnata maavara varu aktiivse tarbevaruna, et hiljem taotleda sellele alale kaevandamisluba on antud Keskkonnaameti poolt 20.01.2025 korraldusega DM-127869-17. Uuringuloa taotlusele on lisatud maaomanike kooskõlastused. Kuivõrd detailplaneering algatati Tallinna Linnavalitsuse 14. juuni 2017 korraldusega nr 940-k ning kattuvad lubjakivi tarbevaru plokid on arvele võetud EGT 27.06.2025 korraldusega nr 13-5/25-8, ei olnud enne varu arvele võtmist tegevuse kooskõlastamine EGT-ga vajalik.

Käesolevalt on aga asjaolud muutunud ning lähtuvalt MaaPS § 14 lõikest 2 ei tohi tegevus maardlal halvendada maavara kaevandamisväärkena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda. Kuna planeeringu ala kattub pea täielikult lubjakivi maardlaga, halvendaks detailplaneeringu kooskõlastamine praeguse lahenduse alusel maavara kättesaadavust ja säilivust.

Maardla alale ehitatud ehitise kasutab maapõue tuge, mida võimaldab maapõue osa, mis on maavarana arvel maardlas. Ehitise ehitamise korral tuleb ehitisele jätta maapõue tugi ehk ehitise alune ja selle ümbruses olev osa maavarast jääb kaevandamata. Kui ehitise rajatakse maardla alale püsiva iseloomuga ehitisena, halveneb olemasolev olukord maavarale juurdepääsu ja kaevandamisväärkena säilimise osas.

EGT hinnangul on detailplaneeringu lahendus võimalik kooskõlastada, siis kui tegevusega kattuv alal asuv maavara eelnevalt ammendatakse/on ammendatud. Seejärel kaob ka maardlast tulenev piirang.

Arvestades Harju maakonna kvaliteetse lubjakivi defitsiiti ning varustuskindlust üldisemalt oleks maavara eelnev ammendamine ka efektiivne ressursikasutus. Siinkohal juhime ka tähelepanu, et Kliimaministeerium on oma 08.06.2026 kirjas nr 7-15/26/2162-2 viidanud asjaolule, et: „*Planeeringuala on koostatavas Harju maakonna maavarade teemaplaneeringus märgitud kõrge prioriteediga riigi huviga alaks. Kõrge prioriteediga alad on võimalik ja vajalik esmajärjekorras kasutusele võtta. Alad on geoloogiliselt uuritud, osaliselt või täielikult on hinnatud keskkonnamõjud ja osaliselt paiknevad olemasoleva kaevandamise mõjualas.*“.

Palume hoida EGT-d kursis planeeringu edasise menetlemisega. Detailplaneering tuleb enne selle vastuvõtmist edastada kooskõlastamiseks EGT-le.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mihkel Annusver

Maavarade registri spetsialist osakonna juhataja ülesannetes

5331 7112 Mihkel.Annusver@egt.ee