



## MAA- JA RUUMIAMET

Tallinna Linnaplaneerimise Amet  
tlpa@tallinnlv.ee

Teie 16.03.2023 nr 3-2/443-3  
10.05.2023 nr 3-2/443-9  
04.04.2025 nr 3-2/879 - 1

Meie 3.04.2023 nr 6-3/23/4705-2  
15.02.2024 nr 6-3/24/1913-2  
16.04.2025 nr 6-3/24/1913-6

### **Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering**

Edastasite 4.04.2025 kirjaga nr 3-2/879-1 Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 20006). Planeering on algatatud Tallinna Linnavalitsuse 23.08.2023 korraldusega nr 744. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Kaeravälja tn 10 kinnistule ehitusõigus 2 maapealse mahuga 2-4 korruselise korterelamu ehitamiseks ja määrata krundi kasutamise tingimused. Detailplaneeringu lahendus on planeeringu seletuskirja kohaselt kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringuga.

Planeeringualasse on hõlmatud eraomandis olev Kaeravälja tn 10 kinnisasi (tunnus 78406:607:0280), sellega lõunast, idast ning läänest piirnev katastrisse kantud Kaeravälja tn 10a maaüksus (tunnus 78401:101:5993), mille osas on maareform lõpule viimata ning Kaeravälja tn 10 kinnisasjaga põhjast ning läänest piirnev riigi omandis olev Kaeravälja tn 5 kinnisasi (tunnus 78401:101:2772), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Kaeravälja tn 5 kinnisasja kirdeosale on planeeritud 1250 m<sup>2</sup> suurune krunt pos 3, mille sihtotstarve on üldkasutatav maa (80%) ja transpordimaa (20%). Krundile pos 3 on planeeritud haljasala ning autoliikluse ala, mis ühendab Kaeravälja tn 10 kinnisasja Mõisapõllu tänavaga. Planeeringu seletuskirjas on märgitud, et Kaeravälja tn 5 krundist on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundi pos 3 moodustamine, et tagada Kaeravälja tn 10 kinnistule üldplaneeringuga kooskõlas olev juurdepääs. Lisaks on märgitud, et: „Kruunt moodustatakse vajadusel, võib jätta moodustamata.“. Krundile on lisaks kavandatud kanalisatsiooni-, elektri- ja gaasitrassid.

Kaeravälja tn 10a maaüksusele on planeeritud:

- krunt pos 2 suurusega 5250 m<sup>2</sup>, millele on planeeritud üldkasutatava maa (80%) ja transpordimaa (20%) liisihotstarve. Krundil paikneb olemasolev kruusakattega tee, betoonkivikattega teed/alad ning planeeritud kergliikluse ala. Lisaks on märgitud, et olemasolev kruusakattega tee on säilivaks juurdepääsuks Kaeravälja tn 9 kinnisasjale. Lisaks on planeeritud teede äärde elektri- ning sidetrassid;
- krunt pos 1b suurusega 938 m<sup>2</sup>, mille sihtotstarve on elumaa (EK). Krunt pos 1b on planeeritud liita Kaera tn 10 kinnisasjale moodustatava krundiga pos 1a (2645 m<sup>2</sup>). Krundil pos 1b paikneb muuhulgas osa planeeritud kergteest ning planeeritud hoonestusalast.

Maa-amet (alates 1.01.2025 ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks) teavitas 2.12.2021 kirjaga nr 6-7/21/19107 Tallinna Linnavalitsust, et on algatanud maade riigi omandisse jätmise menetluse

maareformi seaduse § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina 13 katastriüksuse osas Haabersti linnaosas, sh Kaeravälja tn 10a osas. Kirjale lisatud lisa 3 kohaselt sooviti riigi omandisse jätta osa Kaeravälja tn 10a maaüksusest. Kirjas anti teada, et ülejäänud osas ei ole maaüksus riigile vajalik. Lisas 3 välja toodud ala kattub ligikaudu planeeritava krundi pos 2 asukohaga.

Tallinna Linnavaaramet vastas Maa-ametile 22.02.2023 kirjas nr 4.3-6/21/5386–7, et linnavalitsusele on esitatud Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise taotlus. Kirjas märgiti, et „Detailplaneering ei ole algatatud ja ei ole määratud detailplaneeringu ala ning ei ole selge kuidas lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale. Linnaplaneerimise Amet on seisukohal, et kuna Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala ei ole veel määratud ja ei ole selge juurdepääsude lahendused planeeritavale alale, siis ei nõustu amet piiriettepanekuga. Üldplaneeringu kohaselt paikneb Kaeravälja tn 10a katastriüksus rohealal nr 1 – Haabersti mets. Eeltoodust tulenevalt teeb amet ettepaneku määrata Kaeravälja tn 10a katastriüksuse sihtotstarbeks üldkasutatav maa ja taotleda see linnale rohealaks. Kaeravälja tn 10a katastriüksusel paiknevate ehitistega seoses alustatud järelevalve menetlus on pooleli.“. Keskkonna- ja Kommunaalamet on teinud ettepaneku taotleda Kaeravälja tn 10a katastriüksus ja selle kõrval asuv Kaeravälja tn 5 katastriüksus munitsipaalomandisse rohealadena. Kaeravälja tn 5 kinnistu Tallinna linnale võõrandamise ettepanek on Keskkonnaministeeriumile esitatud 06.04.2022 kirjaga nr 2.1-9/1471-1. Keskkonnaministeerium teatas 23.05.2022 kirjas nr 13-2/22/1617-3 Tallinna Linnavaarametile, et Kaeravälja tn 5 ja Kaeravälja tn 10a maaüksuste kasutusviis tuleb välja selgitada ühiselt, seetõttu saab Kaeravälja tn 5 kinnisasja võõrandamist põhjalikult kaaluda pärast seda, kui Kaeravälja tn 10a maaüksuse riigi omandisse jätmise toimingud on lõpetatud.

Kirjaga nr 4.3-6/21/5386–7 tegi Tallinna Linnavaaramet Maa-ametile muu hulgas ettepaneku peatada Kaeravälja tn 10a maaüksuse riigi omandisse jätmise menetlus kuni detailplaneeringu menetluses lahenduse selgumiseni. 3.04.2023 kirjas nr 6-3/23/4705-2 märkisime, et Maa-amet nõustub Tallinna Linnavaarameti poolt tehtud ettepanekuga, et enne põhimõttelise lahenduse selgumist ei ole otstarbekas maareformiga jätkata.

Varasemalt palusime kaaluda juurdepääsutee rajamist Mõisapõllu tänavalt. Lisaks palusime arvestada vajadusega tagada juurdepääs Kaeravälja tn 9 kinnisasjani (tunnus 78406:607:1140). Kuivõrd krundi pos 2 alast moodustab (lisaks auto- ja kergliikluse aladele) arvestatava ala haljasala, oleme palunud kaaluda krundi sihtotstarbeks lisaks transpordimaale ka üldkasutatava maa sihtotstarbe planeerimist.

Maa- ja Ruumiametile nõustub Kaeravälja tn 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 20006) lahendusega. Palume hoida Maa- ja Ruumiametit kursis detailplaneeringu edasise menetlemisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

juhataja

Planeeringute koostööstamise ja maakasutuse osakond

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium maapoliitika osakond

Kadri Tani

5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee