



KORRALDUS

07.12.2022 nr 1073

Kadaka pst 136 kinnistu detailplaneeringu algatamine Mustamäe linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ § 1 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-tega 1 ja 2, Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud [Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga](#) ning tulenevalt Rohu Kvartal OÜ 13. juuli 2021 algatamisettepanekust

1. Algatada Kadaka pst 136 kinnistu detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Mustamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 5,53 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kadaka pst 136 kinnistu elamumaa, elamu- ja ärimaa, ühiskondliku ehitise maa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus 3-5 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega korterelamute, 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ja 2-korruselise lasteaia ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.

2. 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](#)“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 koostada tulenevalt kavandatavast ehitusmahust ja lisanduvast parkimiskohtade arvust liiklusanalüüs ning liiklusskeem;

3.2 kaaluda lasteaia ja kahe ülemise väiksema korterelamu asukohtade vahetamist ja arvestada, et Kadaka pst 138-146 elamukvartalit läbiv juurdepääsutee peab jätkuma planeeritaval alal;

3.3 Kadaka puiestee esitada ristmikel pöörderadadega, kahel pool teed kergliiklusteed ja tänavahaljastus, näha ette (vasak-) pöörderajad eelduslikult (vasak-) pöörete võimaldamiseks;

3.4 Kadaka puiesteele Mäepealse – Mäealuse tänavate vahele kavandada bussipeatused ja kõnnitee peatusteni;

3.5 Kadaka puiesteele näha ette üks juurdepääs;

3.6 Kadaka puiestee poole näha ette puuderida;

3.7 uued tänavad kavandada (ühe tänavamaa kinnistuna) kahepoolsete kergliiklusteede, haljastuse ja peatumis-/parkimiskohtadega ning tänavatele näha ette liikluse rahustamise meetmed. Tänavatel (väljaarvatud, kus on rajatud parkimiskohad) näha ette peatumist keelav liikluskorraldus;

3.8 viia kvartalisisene sõidutee naaberkinnistu olemasolevate kortermajade juurest rohkem kinnistu sisse, et tekiks suurem puhverala, kõrghaljastusega haljasriba 5 m ja kergliiklustee 3 m, liigendades teid ja hoonestusfronti ning vältides pikki sirgeid sõidutee lõike;

3.9 kõik sõidu-, kõnni- ja kergliiklusteed planeerida tänava maa-alale, millele näha ette avalik kasutus;

3.10 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

3.11 detailplaneeringus näidata juurdepääsu lahendus Mäealuse tänavalt, näidates ära ka naaberplaneeringute lahendused Mäealuse tänavani;

3.12 vähendada korterite arvu;

3.13 parkimine kavandada hoonete mahtu arvestusega, et tänavatele jääb 10% parkimiskohtadest külalistele ja teeninduseks vastavalt Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 vastuvõetud [Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#) lisa 1 p-le 22;

3.14 parkimiskohtade vajadus tagada Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 vastuvõetud [Tallinna parkimiskohtade arvu normide](#) vahevööndi normatiivi alusel ning vajadus tagada parkimine omal kinnistul;

3.15 näha ette jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ toodud põhimõtetele;

3.16 näha ette [ehitusseadustiku](#) § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu;

3.17 parklatesse planeeritud kõrghaljastusele tagada vajalikud kasvutingimused ja kasvupinnase maht ning tuua seletuskirjas välja vastavad nõuded;

3.18 kavandada transpordimaale või üldkasutatavale maale 2 pakendipunkti 300 kuni 500 meetrise vahega asukohaga sõidutee lähedal (vt üldtingimused veebilehel <https://www.tallinn.ee/taara>). Pakendipunktide kohad peavad olema valitud nii, et oleks võimalik tulevikus süvistada mahuteid;

3.19 määrata olmejäätmete kogumiskoht kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning [Tallinna jäätmehoolduseeskirja](#) § 16 nõudeid, asukoht tähistada põhijoonisel. Jäätmemahutite teiselaldustee veokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Ohutuse mõttes tuleb välistada jäätmeveoki tagurdamist lasteaia territooriumil;

3.20 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teha ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert. Kaardistada looduslikku tasakaalu ohustava võõrliigi, sosnovski karputke leviala planeeringualal;

3.21 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavalikogu 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 valgumist naaberkinnistutele;

3.22 planeeritav ala asub Tallinna kaugküttepiirkonnas. Küttevõrgustuse kavandamisel arvestada Tallinna Linnavalikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“;

3.23 Eesti Geoloogiakeskuse radooni kaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisaldusega piirkonda, mistõttu tuleb teostada radooniuuringud. Vajadusel lähtuda standardist EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine";

3.24 detailplaneeringule lisada keskkonnauuringu (Maves AS 2006. a, töö nr 5242) materjalid. Teostada maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade ja vajadusel reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt;

3.25 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

3.25.1 kavandada Kadaka puiestee äärsele ärihoonele sissepääs nii tänava poolt kui ka kavandatavate eluhoonete poolt ning vältida idapoolse fassaadi kujunemist tummaks tagaseinaks ja ida poolse krundiosa kujunemist tagahooviks;

3.25.2 planeerida kaubandushoone kasvõi osaliselt avanema kavandatava elamukvartali poole;

3.25.3 ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt;

3.25.4 juhtida hoone mahus paiknev põrandavesi reoveekanaliseerimisele.

4. Detailplaneeringu koostamisse kaasata Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 25 lõikes 1 ja lõikes 2 nimetatud isikud, Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Haridusamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskus, Tallinna Linnavaramet, Päästeamet, Terviseamet, Mäepealse tn 20 ja Mäepealse tn 22 (trafoalajaam) kinnistu omanik ning teised isikud kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

5. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimisele § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate, detailplaneeringu elluviimiseks vajalike või sellega seotud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, välisvalgustuse, tehnoehitiste, haljastuse ning vajadusel muude rajatiste valmishitamise ja/või olemasolevate rajatiste ümberehitamise ja/või nimetatud rajatiste ehitamise või ümberehitamise (kaas)finantseerimise.

6. Arvestades detailplaneeringuga kavandavat ehitusmahtu, asukohta ning kavandatavat lasteaeda, tuleb hinnata vajadust ja vajadusel sõlmida ehitise ehitamise ja/või selle rahastamise leping, vajaduse korral ehitise või kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise leping või Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise leping.

7. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaarel Oja
Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello
Linnasekretär