

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Kadaka pst 136 kinnistu detailplaneeringu algatamine Mustamäe linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse 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 ja 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.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeritav maa-ala asub Mustamäe linnaosas Kadaka puiestee ning Mäealuse ja Mäepealse tänavate vahelisel maa-alal. Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne, kus paiknevad nii elamud, äri- ja tootmishooned kui ka üksikud ühiskondlikud hooned. Planeeritavast alast põhjas teisel pool Mäealuse tänavat on äri- ja tootmishooned, valdavalt 1- kuni 2-korruselised. Idas on Mäealuse tn 5a hoonestuseta kinnistule Mäealuse tn 5a kinnistu detailplaneeringus (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 4. mai 2020 korraldusega nr 551-k) kavandatud 3- kuni 4-korruselise tootmis- ja ärihoone või ärihoone. Kagus ja lõunas on 4- kuni 6-korruselised korterelamud. Läänes on Kadaka puiestee äärde ehitatud 6- kuni 9-korruselised korterelamud ning valmimisjärgus on 9-korruselise ärihoone Kadaka puiestee ja Mäealuse tänava ristmiku läheduses. Samuti on lähialale koostamisel Mäealuse tn 5 ja Mäealuse tn 7 kinnistute detailplaneering (algatatud Tallinna Linnavalitsuse 21. juuni 2017 korraldusega nr 1002-k), kus kavandatakse alale kaks ärihoonet üks 4-korruselise ja teine kuni 5-korruselise.

1.2 Planeeritaval alal asub sihtotstarbeta Kadaka pst 136 kinnistu, mille omanik on Rohu Kvartal OÜ. Kinnistu on endine paemurru ala, hoonestamata ning alal kasvab kõrghaljastus.

1.3 Lisaks jääb planeeritavale alale osa Tallinna linnale kuuluvast transpordimaa sihtotstarbega Kadaka puiestee T10 kinnistust.

1.4 Juurdepääs planeeritavale alale on Kadaka puiesteelt ja Mäealuse tänavalt.

2. Mustamäe linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud [Mustamäe linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt jääb planeeritav ala Mäepealse I kvartali korterelamute ja äriehitiste segahoonestusala juhtotstarbega arengualale (A-3). Alale võib kavandada korterelamuid ning arendada ettevõtlust. Kvartalis puuduvad keskus, haridus-, kultuuri- ja tervishoiuasutused on võimalik integreerida arendatava ettevõtlusalaga. Alal puuduvad väljaehitatud rekreatiiv- ja rohealad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega ning heakorrastatud haljasmaa osakaal tuleb tagada vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast. Parkimine tuleb lahendada planeeritaval maa alal.

2.2 Detailplaneering on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 13. juulil 2021 Rohu Kvartal OÜ eesmärgiga Kadaka pst 136 kinnistu jagada elamumaa, elamu- ja ärimaa, ühiskondliku hoone

maa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus 3-5-korruseliste korterelamute, 7-korruselise äriruumidega korterelamu ja 2-korruselise lasteaia ehitamiseks.

4.2 Detailplaneeringu linnaehitusliku idee aluseks on 2021. aasta alguses läbi viidud linnaehitusliku eskiislahenduse arhitektuurivõistluse võitnud Kadarik Tüür Arhitektid OÜ töö „Vaata aeda“.

4.3 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud lahenduseettepaneku koostas K-Projekt Aktsiaselts ja illustreeriva materjali Kadarik-Tüür Arhitektuuribüroo.

4.4 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 12 (alates 1. novembrist 2021 kehtetu tulenevalt Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-st 3) esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Mustamäe Linnaosa Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Haridusametile, Tallinna Strateegiakeskusele ning Kaitseministeeriumile.

4.5 Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Haridusamet ning Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärasel planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue kaasata puudutatud isikud ja asjaomased asutused detailplaneeringu koostamisse.

4.6 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.7 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis, et kuna detailplaneeringu lahendusega ei kavandata [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõigetes 1 ja 2 nimetatud tegevusi, ei pea algatama keskkonnamõju strateegilist hindamist. Samuti ei nimeta Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ äriruumidega korterelamute ning lasteaia kavandamist eelhindatava tegevusena, mistõttu ei pea ka eelhindangut andma.

4.8 [Tallinna arengustrateegia 2035](#) (edaspidi arengustrateegia) kohaselt omab Tallinn aktiivset rolli elukeskkonna kujundamises. Tallinn planeerib linnaruumi terviklikult, teeb eraomanikega koostööd ja suunab investeeringuid linnaruumi nendesse kohtadesse, kus ta soovib arengut soodustada st uued elamispinnad ehitatakse eelistatult keskuste lähedusse, kus on olemas kvaliteetne avalik ruum, vajalikud ühistranspordiühendused, töökohad, rattateed, lasteaia, koolid, huvikoolid ja muud kodulähedased teenused. Antud piirkonna uued arendused täiendavad olemasolevat ruumi (terviklikku ja hästi planeeritud linnaruumi) ega ole sellega vastuolus. Kuna planeeritavas piirkonnas on lasteaiakohtade osas puudujääk siis antud projektiga täiendatakse linna ja eraarendaja koostöös piirkonna sotsiaalset infrastruktuuri, kavandades lasteaia ja ruumid erinevatele äripindadele.

4.9 Tallinn kohaneb kliimamuutustega ja vähendab kasvuhoonegaaside heidet kuni kliimaneutraalsuse saavutamiseni sajandi keskpaigaks. Seega Tallinna ja erasektori tihedas koostöös on peamised tegevussuunad uushoonestuse puhul energiatarbe vähendamine, nende energiatõhususe suurendamine, kaugküttepiirkondade laiendamine ja kaugjahutuse katsetamine ning ringmajanduse põhimõtete rakendamine energia tootmisel.

4.10 Seega on kavandatav tegevus kooskõlas arengustrateegiaga ja [kliimaneutraalne Tallinn](#) eesmärkidega.

4.11 [Planeerimisseaduse](#) § 130 alusel on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, K-Projekt Aktsiaselts ja Rohu Kvartal OÜ sõlminud 17. veebruaril 2022 halduslepingu nr 3-6/15 detailplaneeringu koostamiseks.

4.12 Arvestades detailplaneeringuga kavandatavat 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. Huvitatud isikut on antud nõudest teavitatud ning ta on andnud selles osas ka nõusoleku.

4.13 Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. 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.

4.14 [Planeerimisseaduse](#) § 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 detailplaneeringu algatamisest Mäealuse tn 5, Mäealuse tn 5a, Mäealuse tn 7, Mäealuse tn 9, Mäepealse tn 20, Mäepealse tn 22, Mäepealse tn 24, Mäepealse tn 26, Mäepealse tn 28, Kadaka pst 138, Kadaka pst 140, Kadaka pst 142, Kadaka pst 146, Kadaka pst 165c, Kadaka pst 167a ja Lehtri tn 2 //4 kinnistute omanikke ning H.-L. Kupri, B. Urmet, S. ja U. Nigola, V. Andrejev, M. Andrejev, T. Antonova, K. Sookruus, S. Kaur, M. Metsniit, T. Alasi-Ngako, S. Maksimov, R. Tamme, L. Langebraun, J. Paas, K. Piirsalu, I. Mällas, K-A. Kertsmik, S. Sein, A. Samkov, M. Teder, J. Taar, H. Toom, S. Märdla, M. Lobjakas, G. Sumeri, L. Marten, J. Regonen ja R. Heidorf.