



## KORRALDUS

08.02.2023 nr 143

### Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Lasnamäe 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-ga 2, Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2015 otsusega nr 153 kehtestatud \[Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringuga\]\(#\) ning tulenevalt Guru Projekt OÜ 3. detsembril 2021 esitatud algatamisettepanekust](#)

1. Algatada Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,34 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistust üks ärimaa sihtotstarbega krunt ja määrata sellele ehitusõigus ühe kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks ning Kesk-Sõjamäe tn 4, Kesk-Sõjamäe tn 6, Valukoja tn 35 ja Suur-Sõjamäe tn 16// Valukoja tn 33 kinnistute osadest transpordimaa sihtotstarbega krundid Valukoja tänava pikenduse 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 Valukoja tänava pikenduse kavandamiseks näha ette planeeritavad transpordimaa sihtotstarbega krundid ja tänavarajatised (sh sõidutee, jalg- ja rattatee) Kesk-Sõjamäe tänavani;

3.2 lähtuda Kesk-Sõjamäe tn 6 kinnistul hoonestusala kauguse määramisel Valukoja tänava pikenduse ääres vajalike tänavarajatiste ja haljasalade (tänavahaljastus) laiustest;

3.3 sobiva linnaehitusliku lahenduse kavandamisel võib planeeritava ärimaa sihtotstarbega krundi hoonestustiheduseks kavandada kuni 1,45, eeldusel, et panustatakse avalikult kasutatavate ehitiste välja ehitamisele vastavalt punktile 5;

3.4 Kesk-Sõjamäe tänava äärde ehitusjoont mitte määrata;

3.5 planeeritav pandus kavandada hoone mahtu. Juurdepääs panduseni kavandada Valukoja tänava pikenduselt;

3.6 kavandada Valukoja tänava (Valukoja tänav T3 kinnistu) ja planeeritava Valukoja tänava pikenduse äärde kõrghaljastusega tänavahaljastus;

3.7 kavandada Valukoja tänava pikenduse äärde planeeritava ärihoone poolsele küljele lühiajalise peatumise kohad kulleretevõtete sõidukitele;

3.8 kavandada vastavalt „[Tallinna rattastrateegiale 2018-2028](#)“ Valukoja tänava pikendusele rattatee põhivõrk;

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

3.10 parkimise vajadus arvutada lähtudes Tallinna Linnavalikogu 17. septembri 2020 otsuses nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ toodud põhimõtetest;

3.11 tagada rattahoiuvõimalused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“. Detailplaneeringus tuua välja kontrollarvutus ja lisada vastavad nõuded projekteerimiseks;

3.12 kirjeldada olmejäätmete kogumise põhimõttelist lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad ja nendeni juurdepääsud;

3.13 teostada radooniuuringud, sest Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda;

3.14 käsitleda detailplaneeringu seletuskirjas müra ja vibratsiooni temaatikat, kirjeldada kasutusele võetavaid leevendusmeetmeid, sest alale ulatuvad kõrged müratasemed (lennu-, raudtee- ja liikluse müra). Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

3.15 lähtuda sademevee käitlemisel Tallinna Linnavalikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegiast aastani 2030](#)“. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumine naaberkinnistutele;

3.16 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Rohhtaime inventuuri välitööd teostada ajal, kui kaitsealustele liikidele iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

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

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

3.19 koostada planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang. Keskkonnaseisundi hinnangus kirjeldada alal varem toimunud tegevusi, prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks;

3.20 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded: näha ette hoone mahus paiknevate parklate põrandavee suunamine reoveekanalisatsiooni ja hoone püstitamisel [ehitusseadustiku](#) § 65<sup>1</sup> alusel elektriauto laadimistaristu paigaldamine.

4. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 ja Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-des 2 ja 25 nimetatud asutused ja isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendust puudutada, sh Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaramet, Tallinna Strateegiakeskus (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond ja linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakond) ning Kesk-Sõjamäe tn 4, Kesk-Sõjamäe tn 6, Valukoja tn 29, Valukoja tn 31, Valukoja tn 35, Suur-Sõjamäe tn 16 // Valukoja tn 33 ja Valukoja tänav T2 kinnistute omanikud ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Päästeameti Põhja päästekeskus ja Terviseamet.

5. Vastavalt Tallinna Linnavalikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:

5.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohase halduslepingu sõlmimine. Detailplaneeringust huvitatud isik võtab halduslepingus kohustuse tagada oma kulul detailplaneeringus kavandatavate ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt 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 ümberehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise;

5.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 5.1 nimetatamata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

5.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 5.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

5.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 5.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Vladimir Svet  
Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)  
Priit Lello  
Linnasekretär