



## KORRALDUS

27.09.2023 nr 862

### Pilvetee tn 5 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, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud [Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga](#) ning tulenevalt **Aktsiaselts TTP** 8. juuni 2021 algatamisettepanekust

1. Algatada Mustamäe linnaosas Pilvetee tn 5 kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 1,38 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega Pilvetee tn 5 kinnistust elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata krundile ehitusõigus ühe kuni 14-korruselise ning ühe kuni 5-korruselise korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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 hoone kavandada 14-korruselise olemasolevate Pöörise kvartali hoonetele sarnaselt, nii arhitektuuriliselt kui ka hoone fassaadi väline toon, et uus hoone moodustaks olemasolevate hoonetega ühtse kompleksi. Hoone kavandada sarnase kõrgusega nagu Pöörise tänava 14-korruselised hooned;

3.2 krundile kavandatav teine hoone näha ette tunduvalt väiksem ja kavandada Pilvetee 3 poole jättes krundi sügavusse pargiala;

3.3 kinnistu Pöörise tänav T2 ette näha puude rida;

3.4 teha insolatsioon analüüs arvestades olemasoleva parkimismaja mõju planeeritavale 14-korruselisele korterelamule;

3.5 autode ja jalgrattaparkimine näha ette omal krundil ning maksimaalselt hoonete mahus nähes ette krundil võimalikult suure kõrghaljastusega ala koos avaliku ruumi lahendusega. Parkimise puhul eelistada maa-alust parkimist, vältida suurt ja domineerivat parkimishoonet;

3.6 kavandada Pilvetee tänava lahendus alates Pöörise tänavast kuni Kadaka tee rekonstrueerimise mahus välja ehitatava ristmikuni, nähes ette kõnni- ja/või kergliiklusteed (vähemalt ühel pool teed) Pöörise tänavast kuni Kadaka teeni;

3.7 parkimiskohtade vajadus tagada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusele nr 84 „[Tallinna parkimiskohtade arvu normid](#)“ vahevööndi normatiivi alusel;

3.8 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;

- 3.9 tagada jalgrataste parkimiskohad, lahendus ja taristu vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „[Tallinna rattastrateegia 2018–2028](#)“ nõuetele ning esitada jalgrataste parkimiskohtade arvutus;
- 3.10 näha ette [ehitusseadustiku](#) § 65<sup>1</sup> alusel elektriauto laadimistaristu;
- 3.11 tagada krundil maapinnaga ühendatud haljastatud pinna osakaal vähemalt 50%;
- 3.12 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)” kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab teostama kaitstavaid taimeliike tundev ekspert;
- 3.13 tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „[Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord](#)“;
- 3.14 säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada;
- 3.15 detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmefunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine);
- 3.16 määrata olmejäätmete kogumiskohad krundi põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet. Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)” § 21 nõuetele, kogumismahutite teisdustee jäämeveokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personal kasuks. Arvestada olmejäätmete kogumiskoha ruumi vajadusega ning vaba ruumiga suurjäätmete vaheladustamiseks ja mahutite teisdustamiseks;
- 3.17 koostada keskkonnaseisundi ülevaade ning viia läbi pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt arvestades piirkonnas tehtud geoloogilisi ja keskkonnauuringuid. Reostusuuringu lähteülesande koostamisse kaasata Tallinna Strateegiakeskus;
- 3.18 teha pinnase radoonitaseme mõõtmised vastavalt Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjalile „[Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine \(RAM 2016\)](#)”. Määrata vajadusel hoone ehitamiseks radoonikaitse meetmed;
- 3.19 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:
- 3.19.1 ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse, mänguväljaku ja puhkeala lahendus ning projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt;
- 3.19.2 näha ette hoone mahus paikneva põrandavee suunamine reoveekanalisatsiooni.
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](#)” § 25 lõigetes 1 ja 2 nimetatud asutused ja isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet ja Tallinna Strateegiakeskus ning vastavate 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 päästikeskus ja Terviseamet.
5. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 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 kavandavate 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 nimetatud 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, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaarel Oja  
Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello  
Linnasekretär