

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Pilvetee tn 5 kinnistu detailplaneeringu algatamine Mustamäe linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Mustamäe linnaosas Pilvetee tn 5 kinnistu detailplaneering. Planeeritava 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 tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Olemasolev olukord

1.1 Pilvetee tn 5 kinnistu detailplaneeringus (edaspidi *detailplaneering*) planeeritav maa-ala asub Tallinnas Mustamäe linnaosas Akadeemia tee ja Kadaka tee vahelises kvartalis. Planeeritava ala kontaktvööndis on äri- ja tootmishooned, millede keskele on rajatud Pöörise elamukvartal, kus on 14- korruselised äriruumidega korterelamud ja 12-korruselised korterelamud ning 8-korruselise parkimismaja. Planeeritavast alast kirdes, kagus ja lõunas on 1- kuni 3 korruselised ärihooned, edelas Pöörise elamurajooni parkimismaja ning põhjas 14-korruselise äriruumidega kortermaja.

1.2 Piirkonnas on korraldatud ühistransport planeeringualast kagusse jääval Kadaka teel ja edelasse jääval Akadeemia teel.

1.3 Planeeritaval ala asub ärimaa sihtotstarbega Pilvetee tn 5 kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel Aktsiaselts TTP ja transpordimaa sihtotstarbega Pilvetee tänav T1 kinnistu, mis kuulub Tallinna linnale. Lisaks jääb planeeritavale alale osaliselt transpordimaa sihtotstarbega Kadaka tee T4 kinnistu, mis kuulub Tallinna linnale.

1.4 Pilve tee 5 kinnistul on ehitisregistri andmetel 746,0 m² ehitisealuse pindalaga ladu ning ehitisregistrisse kandmata ladu (kaarhall) ja kaks väiksemat ehitist.

1.5 Planeeringualal on kõrghaljastus Pilve tee 5 kinnistu keskosas ning kirde, kagu ja edela piiride ääres.

1.6 Juurdepääs on Kadaka teelt planeeringualasse jääva Pilvetee tänava (Pilve tee T1 kinnistu) kaudu.

2. Mustamäe linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud [Mustamäe linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt jääb planeeritav ala Kadaka II kvartalis linna/linnaosa keskuse/äriehitiste/elamute arengualale (A-7). Kadaka II kvartal on heterogeenne äriettevõtete ala, kus on erinevad kaubandus- ja teenindustevõtted ning puuduvad haridus, kultuuri ja tervishoiu ehitised. Varem puudusid ka elamualad, kuid tänaseks on kvartalis ehitatud korterelamutega Pöörise tänav. Arengualal A-7 on ärimaad, mille puhul on võimalik keskuse ja elufunktsioonide integreerimine. Kadaka II kvartali alade arendamisel tuleb rajada rekreatiiv- ja rohealad. Avalikel tänavatel või rajatavatel rohealadel tuleb ette näha kulgev magistraalne kergliiklusteede võrk. Arengualal tuleb detailplaneeringu koostamisel kogu parkimine lahendada omal krundil.

2.2 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 16. augusti 2006 korraldusega nr 1633-k kehtestatud „[Kadaka tee 72b kinnistu ja lähiala detailplaneering](#)“, millega on alale kavandatud kuni 13,5 m kõrguse 2- kuni 4-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamine.

3.2 Eelpool nimetatud detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 16 aasta kuid detailplaneeringus kavandatud ehitusõigus on realiseerimata. Omanik soovib Pilvetee tn 5 kinnistule rajada Pöörise elamukvartali 14-korruseliste hoonetega sarnase korterelamu ja väiksema korterelamu.

3.3 [Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

3.4 Pilvetee tn 5 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 16. augusti 2006 korraldusega nr 1633-k kehtestatud Kadaka tee 72b kinnistu ja lähiala detailplaneering, käesolevas detailplaneeringus planeeritava maa-ala osas.

4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 8. juunil 2021 registreeritud algatamisettepanekuga Aktsiaselts TTP, sooviga leida Pilvetee tn 5 kinnistule linnaehituslikult sobiv hoonestuslahendus.

4.2 [Planeerimisseaduse](#) § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Amet, K-Projekt Aktsiaselts ja Aktsiaseltsi TTP sõlminud 18. mail 2023 halduslepingu nr 3-6/33.

4.3 Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahendusettepaneku ja illustreeriva materjali on koostanud K-Projekt Aktsiaselts.

4.4 Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-le 20 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet planeeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Kaitseministeeriumile, Mustamäe Linnaosa Valitsusele, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Transpordiametile ja Tallinna Strateegiakeskusele (ruumiloome osakond ja ringmajanduse osakond).

4.5 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu algatamisettepanekule ei esitanud. Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Tallinna Strateegiakeskus (ruumiloome osakond ja ringmajanduse osakond) esitasid detailplaneeringu algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korralduse teksti, 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 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis täiendavalt, et kui detailplaneeringuga ei kavandata 45 m kõrgemat hoonet siis keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algatada ning kavandatav tegevus ei kuulu [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju hindamise läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus ei ole loetletud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“. Arvestades detailplaneeringuga kavandatavat tegevust, ei ole detailplaneeringu puhul vaja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ega koostada eelhindangut (kooskõlas nimetatud seaduse § 6 lõikega 2³).

4.7 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 määru kehtetuks tunnistamine](#)“ §-ga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele.

4.8 Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel 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 Kadaka tee 72a, Kadaka tee 70c, Pilvetee tn 3, Pilvetee tn 8, Pöörise tn 6, Pöörise tn 8, Pöörise tn 10 ja Pöörise tänav T2 kinnistute omanikke.