



## KORRALDUS

31.01.2024 nr 77

### Ädala tn 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine Põhja-Tallinnas

[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 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud [Tallinna üldplaneeringuga](#) ning tulenevalt Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi 31. mail 2021 esitatud algatamisettepanekust

1. Algatada Ädala tn 25 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Põhja-Tallinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 5,57 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Helme tn 3, 3a, 3b, Ädala tn 25, 27, 29, Hipodroomi tn 13, Helme tn T2 ning osaliselt Hipodroomi tn 11 ja Kolde pst 75 kinnistu liitmisel ja ümberkruntimisel moodustada 2 riigikaitsemaa, 1 ärimaa, 2 äri- ja elumumaa ning 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus kuni 3 maapealse korruse ja 1 maa-aluse korrusega äri/eluhoonete ning kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega riigikaitse hoonete kompleksi 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 suurimaks tihedusnäitajaks riigikaitsemaa krundil kavandada kuni 1,4, korruselisus kuni 5; teistel hoonestatud kruntidel suurim tihedusnäitaja kuni 1,2, korruselisus kuni 3;

3.2 kavandada teed, parkimiskohad ja muud liiklusrajatised vastavalt [EVS 843:2016 „Linnatänavad“](#) nõuetele. Parkimise kavandamisel lähtuda planeeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest;

3.3 jalgrataste parkimislahendus ja parkimiskohtade arv määrata vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heakskiidetud [Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#) põhimõtetele;

3.4 planeerida tehnovõrgud vastavalt piirkonna võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;

3.5 küttevõrgu kavandamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“. Määruse kohaselt asuvad planeeringuala kinnistud Tallinna kaugkütte piirkonnas;

3.6 näha ette hoone mahus paiknevate parklate pörandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele;

3.7 maa-aluse parkimiskorruse ehitamisel tellida hüdrogeoloogiline ekspertiis, selgitamaks millised muutused toimuvad põhjavee režiimis kavandatu elluviimisel ja kui kaugemale see mõju

ulatub ning anda hüdromeoloogiline hinnang ehitusaegsest vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta. Kirjeldada kaitseabinõusid, mida tuleb kohaldada põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks;

3.8 piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus. Soovituslik on hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 "[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)" või tellida projekteerimise järgus pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik). Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „[Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine \(RAM 2016\)](#)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Kõrge radooniriski tuvastamisel esitada aruandes asjakohased radoonikaitse meetmed;

3.9 detailplaneeringu koostamisel kirjeldada olmejäätmete kogumise lahendust. Määrata olmejäätmete kogumiskohad arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ja tähistada need põhijoonisel. Olmejäätmete kogumiskoht peab vastama Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskirja](#)“ § 21 nõuetele, kogumismahutite teiselduste jäätmeveokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personalile kasuks; detailplaneeringu koostamisel arvestada ringmajanduse põhimõtteid (sh hoonete mitmfunktsionaalsus, efektiivne ruumi kasutamine, ümberplaneerimise võimalused, ehitiste energiatõhusus, ressursside säästev planeerimine);

3.10 detailplaneeringuga haaratud territooriumi keskkonnaseisundi kindlakstegemiseks teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning vajadusel viia läbi pinnase ja põhjavee reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt arvestades piirkonnas tehtud geoloogilisi ja keskkonnauuringuid, vt <https://www.tallinn.ee/saastunud-maa-alad>. Reostusuuringu lähteülesande koostamisel kaasata Tallinna Strateegiakeskuse keskkonnaspetsialisti (tel 640 4285, jaatmed@tallinnlv.ee);

3.11 teha 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. Tagada I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

3.12 kavandada krundi maapinnaga ühendatud haljastuse protsendiks minimaalselt 20%, valdavalt elukondliku hoonestuse puhul 30%. Kasvutingimuste tagamiseks rakendada [EVS 843:2016 „Linnatänavad“](#) nõudeid;

3.13 ulatuslik asfaltpind põhjustab temperatuuritõusu, mistõttu kavandada parklahaljastust ja liigendada parklad kõrghaljastusega väiksemateks osadeks.

4. Määrata tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

4.1 ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada haljastusprojekt, kaasata vastavat pädevust omav maastikuarhitekt;

4.2 ehitustööde ajal rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, tüve ja võra kaitse);

4.3 vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

4.4 suuremahulised tehnoseadmed kavandada hoone mahus. Arvestada, et hoonetele tehnosüsteemide projekteerimisel (nt ventilatsioon jm) tekitatav müra ei tohi kinnistute piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)" lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada, Vabariigi Valitsuse 17.

detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Päästeamet, Maaamet, Terviseamet ning Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-des 2 nimetatud linna asutused, sh Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Strateegiakeskus (linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakond ja linna ettevõtlusteenistus), Tallinna Transpordiamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Haridusamet ning vajadusel teised asutused.

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

6.1 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;

6.2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 6.1 nimetatata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

6.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 § 6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 6.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

6.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 6.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

7. Põhja-Tallinna Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja avalik arutelu.

8. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teateid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mihhail Kõlvart  
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Priit Lello  
Linnasekretär