



KORRALDUS

06.03.2024 nr 198

Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine Nõmme 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-tega 2 ja 3, Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud [Nõmme linnaosa üldplaneeringuga](#) ning tulenevalt Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu omaniku 6. jaanuaril 2021 registreeritud algatamisettepanekust

1. Algatada Nõmme linnaosas Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu detailplaneering (edaspidi ka *detailplaneering*). Planeeritava maa-ala suurus on 0,12 ha. Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu elamumaa sihtotstarve 5% ärimaa ja 95% elamumaa sihtotstarbeks ning määrata kinnistule ehitusõigus ühe 1 maa-aluse ja kuni 3 maapealse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks.

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 arvestada detailplaneeringu koostamisel Nõmme linnaosa üldplaneeringu nõuetega;

3.2 kavandada vähemalt 80 m² hoone maapealse osa suletud brutopinda ühe korteri kohta, ülejäänud osas kavandada piirkonda teenindav äripind korterelamus;

3.3 arvestada Nõmme keskuse ristmiku rekonstrueerimise 25. juunil 2019 väljastatud ehitusloa nr 1912271/16436 saanud Teedeprojekt OÜ töö nr T02517 põhiprojekti lahendusega;

3.4 parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda standardist EVS 843: 2016 „Linnatänavad“ ja muudest detailplaneeringu koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest. Parkimine tagatakse omal krundil, näidates parkimise põhimõtteid;

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

3.6 määrata olmejäätmete kogumiskohad arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet. Käsitleda jäätmete liigiti kogumist ning kogumiskoha lahendust vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõuetele ning asukohad tähistada põhijoonisel. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile, vajadusel määrata servituudi vajadus igakordselt teenindustranspordi ning -personalile kasuks;

3.7 tagada kinnistul Nõmme linnaosa üldplaneeringus nõutud haljastuse maht, kavandades võimalikult kompaktne puhke- ja rekreatsiooni ala. Arvestada erinevas vanuses elanike vajadustega, näidata mänguväljaku ja puhkeala põhimõtteline asukoht;

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

3.9 teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

3.10 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 hoolduslõikusloa andmise kord](#)“;

3.11 müra hindamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 "[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)" ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)";

3.12 määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

3.12.1 ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus ja projekteerimistöödesse kaasata diplomeeritud maastikuarhitekt;

3.12.2 esimesele- või keldrikorrusele nähakse ette tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste ja kärude hoiustamiseks;

3.12.3 hoone mahus paikneva parkla põrandavesi näha ette suunatavaks reoveekanalisatsiooni;

3.12.4 parkimise kavandamisel lähtuda ehitusprojekti koostamise ajal parkimisele kehtivatest nõuetest.

4. 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 ning Nõmme Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskus ja vajadusel teised Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused.

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 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 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 Linnavaarametil 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. Nõmme Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja avalik arutelu.

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihhail Kõlvart
Linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Priit Lello
Linnasekretär