

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu detailplaneeringu algatamine Nõmme linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Nõmme linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,12 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu elamumaa sihtotstarve 5% ärimaa ja 95% elamumaa sihtotstarbeks ning määrta kinnistule ehitusõigus ühe 1 maa-aluse kuni 3 maapealse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Nõmme linnaosas Vana-Mustamäe tänava ääres, ala jääb Nõmme keskuse alale. Planeeritav ala külgneb põhjast Suusa tn 3 ja Suusa tn 3a kinnistutega, idast Vana-Mustamäe tn 2 kinnistuga ja läänest Vana-Mustamäe tn 6 kinnistuga.

Planeeritaval alal asub elamumaa sihtotstarbega Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu, suurusega 1078 m². Kinnistu kuulub füüsilisele isikule. Planeeritaval kinnistul paikneb kahekorruseline üksikelamu ja kaks abihoonet. Kinnistule pääseb avalikult kasutatavalt Vana-Mustamäe tänavalt.

Planeeritaval alal asub osaliselt Tallinna linnale kuuluv transpordimaa Vana-Mustamäe tänav T1.

Lähima kaitstava loodusobjekti lõopistriku (*Falco subbuteo*) asuala algab 35 meetri kaugusel planeeritava ala piirist. Lähim kaitseala (Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala, KLO1000548) paikneb planeeritavast alast 45 meetri kaugusel põhja suunal, kuid selle koosseisu kuuluv Natura 2000 võrgustiku ala (Rahumäe loodusala, RAH0000451) algab alles ca 675 meetri kaugusel kirdes, teisel pool magistraali (Ehitajate teed). Lähim kultuurimälestis on äri-, elu- ja kinohoone aastast 1933, aadressil Pärnu mnt 326 (reg nr 8204), mis asub planeeritava ala piirist 25 meetri kaugusel ja Nõmme turg (turahoone aastast 1930, reg.nr 8233) ca 100 meetri kaugusel.

2. Nõmme linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavalikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud [Nõmme linnaosa üldplaneeringu](#) kohaselt paikneb planeeritav ala segahoonestusala juhtotstarbega Nõmme keskuse alal. Alale võib kavandada elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, keskkonda mittehäirivat väiketootmist, kultuuri- ja spordiasutusi jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone.

Algatamisettepanek on kooskõlas Nõmme linnaosa üldplaneeringuga.

Nõmme keskuse alal hoonete esimesele korrusele tänavaga külgnevasse ossa tuleb kavandada kaubandus- ja teeninduspinnad. Nõmme keskuse tänavaruum tuleb kujundada jalakäijate vajadusi arvestavaks kvaliteetseks avalikuks ruumiks – jalakäigualasid tuleb laiendada ning ruumi kasutusvõimalusi mitmekesistada. Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohaselt elamukruntidel (ka esimese korruse äripindadega korterelamu kruntidel) tuleb tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt 30% ulatuses. Lubatud on kuni 4-korrust/suurim kõrgus 15 m (hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga, arvestades konkreetsest asukohast ja lähiümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. Kui külgnevate hoonestatud kruntide põhihoonete korruselisus või kõrgus on väiksem, tuleb kõrguse ja korruselisuse määramisel lähtuda nendest hoonetest). Äri- ja eluhoonetel määratakse täisehitusprotsent vastavalt hoone kasutusotstarvete osakaalule.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala osas kehtib Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 139 osaliselt kehtestatud [Nõmme Keskuse detailplaneering](#), mille kohaselt krundile positsioon 5 kavandada kuni 2 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu, kõrgusega kuni 9 m.

[Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Vana-Mustamäe n 4 kinnistu detailplaneeringu kehtestamisel muutub Nõmme Keskuse detailplaneering käesolevas detailplaneeringus käsitletava maa-ala osas kehtetuks.

MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku esitas Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu omanik 6. jaanuaril 2021.

Vastavalt detailplaneeringu algatamisettepaneku tegija ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti vahelisele koostööle on korrigeeritud detailplaneeringu algatamisettepaneku juurde esitatud eskiislahendust ja detailplaneeringu eesmärki. Viimane täiendatud eskiislahendus esitati Tallinna Linnaplaneerimise Ametile 2023. aasta novembris.

[Planeerimisseaduse](#) § 130 kohaselt on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, Osaühingu R.Valk Arhitektuuribüroo ja Vana-Mustamäe tn 4 kinnistu omaniku vahel 31. augustil 2021 sõlmitud planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/42.

Detailplaneeringu taotluse juurde on lahendusettepaneku ja illustreeriva materjali koostanud Osaühing R.Valk Arhitektuuribüroo.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 17 lõikele 1 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Nõmme Linnosa Valitsusele, Kaitseministeeriumile, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Strateegiakeskusele ning Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, välja arvatud tingimused, mis tulenevad õigusaktidest või standarditest ning on tavapärased planeerimisel ja projekteerimisel. Lisaks on algatamise korralduses määratud nõue teha koostööd asjaomaste isikute ja asutustega.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis detailplaneeringu algatamisettepanekut kooskõlastades, et keskkonna strateegilist mõjuhindamist ei ole vaja algatada, kuna detailplaneeringuga ei kavandata [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõigetes 1 ja 2 nimetatud tegevusi. Samuti ei nimeta Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrus nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)“ äriefunktsiooniga kuni 4-korruselise elamu ehituse kavandamist eelhinnatava tegevusena. Kinnistul puuduvad teadaolevalt kaitstavad loodusobjektid, kultuuriväärtuslikud objektid ja kitsendused (v.a elektrivarustusega seotud). Planeerimisel tuleb arvestada detailplaneeringuala lähistel paiknevate nii kaitstavate loodusobjektide kui ehitismälestistega.

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis detailplaneeringu algatamisettepaneku kooskõlastuses, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist on vajalik sõlmida avalike rajatiste väljaehitamise või kaasfinantseerimise kokkuleppimiseks haldusleping. Vastav ülesanne on seatud Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile detailplaneeringu korralduse punktis 5.1.

Tallinna Linnakantselei 17. jaanuari 2022 teavituse kohaselt palus linnavalitsus selgitada, kuidas on kavandatud lahendada olemasolevate ja kavandatava hoone ruumide valgusküsimused ning sobivus ümbritsevasse keskkonda. Tallinna Linnaplaneerimise Amet analüüsis detailplaneeringu algatamise ettepanekut ja otsustas, et planeeringu menetluses tuleb insolatsiooninõuete tagamiseks esitada insolatsioonianalüüs, vähendada hoone korruselisust ja brutopinda jättes kavandamata hoone ühe põhikorruse täies ulatuses. Amet palus täiendada algatamisettepanekut ning kavandada hoone kolmekorruselisena, tagamaks sujuv üleminek segahoonestusalalt väikeelamute alale.

Vana-Mustamäe tn 4 ja Vana-Mustamäe tn 2 kinnistutel asuvate korterite eluruumide insolatsiooni kestus on tagatud vastavalt käesoleva planeeringu algatamisettepaneku juurde

lisatud Building numerics OÜ poolt koostatud töö nr INS-26082022 „Vana-Mustamäe tn 4 kavandatud hoone mõju analüüs naaberhoonete insolatsiooniolukorrale” ja „Vana-Mustamäe tn 4 kavandatud hoone korterite insolatsiooniolukorra analüüs” aruandega. Detailplaneeringu hoone kõrguse ja mahtude paiknemise aluseks on insolatsiooni kestuse arvutus ning kavandatava hoone mõju analüüs.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Tallinna Linnavalikogu 23. septembri 2021 määruse nr 22 „[Planeerimisseadusest tulenevate ülesannete delegeerimine ning projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonna määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamise otsustuspädevus Tallinna Linnavalitsusel.

[Planeerimisseaduse](#) § 128 lõike 8 kohaselt tuleb kohalikul omavalitsusel 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 detailplaneeringu koostamise algatamisest Suusa tn 3, Suusa tn 3a, Vana-Mustamäe tn 2, Vana-Mustamäe tn 6, Pärnu mnt 328 // Vana-Mustamäe tn 1 ja Vana-Mustamäe tn 4 kinnistute omanikke.