

## Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsus

Korralduse eelnõu

„Kadaka tee 185d kinnistu detailplaneeringu algatamine Mustamäe linnaosas” juurde

**Tallinna Linnavalitsuse korraldusega algatatakse Kadaka tee 185d kinnistu detailplaneering. Mustamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,19 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ärimaa sihtotstarbega Kadaka tee 185d kinnistule ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu maa-ala ja kontaktvööndi piiri skeem on korralduse lisas.**

### 1. Olemasolev olukord

1.1 Kadaka tee 185d kinnistu detailplaneeringus (edaspidi ka *detailplaneering*) planeeritav maa-ala asub Mustamäe linnaosas Kadaka tee ääres ning jääb Kadaka tee, Kadaka puiestee ja Mäealuse tänava vahelisele äri- ja tootismaadega alale, kus on erinevad ärihooned ja ka auto teenindusega seotud hooned. Planeeritud ala piirneb ärimaadega ja loodes tänavamaaga.

1.2 Planeeritavale alale jääb ärimaa sihtotstarbega Kadaka tee 185d kinnistu, mille omanik on Wacholder OÜ ja transpordimaa sihtotstarbega Kadaka tee 86b // Kadaka tee T6 kinnistu osa, mis on Tallinna linna omandis.

1.3 Kadaka tee 185d kinnistul asub ehitisregistri andmetel 3-korruseline büroo- ja laohoone ehitisealuse pinnaga 360 m<sup>2</sup>.

1.4 Juurdepääs planeeritavale alale on Kadaka teelt.

### 2. Mustamäe linnaosa üldplaneering

2.1 Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud [Mustamäe linnaosa üldplaneeringu](#) maakasutuse kaardi kohaselt jääb planeeritav ala Akadeemia kvartalis tootmise ja/või ärifunktsiooniga arenguala A-5 juhtotstarbega alale, kus on võimalus olevate tootmisalade ümberkujundamiseks tehnoloogiapargi teadusmahuka tootmise vajadusteks. Lisatingimusena on märgitud Mustamäe linnaosa üldplaneeringus, et nõuetekohane parkimine tuleb lahendada omal krundil ja tagada tuleb heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast. Üldplaneeringu kohaselt on Akadeemia kvartalis otstarbekas arendada olemasolevate ettevõtusalade baasil teadusmahukat tootmist.

2.2 Algatatav detailplaneering on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

### 3. Kehtiv detailplaneering

3.1 Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

### 4. Menetlus

4.1 Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 15. novembril 2022 Wacholder OÜ eesmärgiga määrata Kadaka tee 185d kinnistule ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

4.2 Detailplaneeringu algatamisettepanekule lisatud eskiislahenduse koostas Osühing Puusepp & Mänd.

4.3 Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 17 lõikele 1 esitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet detailplaneeringu algatamisettepaneku arvamuste saamiseks Mustamäe Linnaosa Valitsusele, Tallinna Transpordiametile, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile, Tallinna Strateegiakeskusele ja Kaitseministeeriumile.

4.4 Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet ning Tallinna Strateegiakeskus esitasid detailplaneeringu

algatamisettepanekule lähteseisukohad ja lisatingimused. Esitatud tingimused on lisatud korraldusse, 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.

4.5 Kaitseministeerium lisatingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei esitanud.

4.6 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet märkis täiendavalt, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine pole vajalik, kuna kavandatav tegevus ei kuulu [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lõigetes 1 ja 2 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju hindamise läbiviimine on kohustuslik. Samuti ei nimeta Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrus nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu](#)” ärihoonete kavandamist eelhinnatava tegevusena.

4.7 [Planeerimisseaduse](#) § 130 alusel sõlmisid Tallinna Linnaplaneerimise Amet, Osühing Puusepp & Mänd ja Wacholder OÜ 16. jaanuaril 2024 halduslepingu nr 3-6/3 detailplaneeringu koostamiseks.

4.8 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 määruse kehtetuks tunnistamine](#)“ §-iga 1 on planeerimisseaduses nimetatud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitjate määramine delegeeritud Tallinna Linnavalitsusele. Seega on detailplaneeringu algatamine Tallinna Linnavalitsuse pädevuses.

4.9 [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 algatamisest Kadaka tee 183b, Kadaka tee 185c ja Kadaka tee 86a kinnistute omanikke.