



## OTSUS

nr

### **Mustakivi tee 21a, Mustakivi tee 23 ja Mustakivi tee 23b tee detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Lasnamäe linnaosas**

[Planeerimisseaduse](#) § 124 lg 7, § 128 lg-te 1 ja 5, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 6 lg 1 p 34, § 33, § 35 lg-te 1 ja 5, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 22 lg-te 2 ja 3, § 24 lg-te 4 ja 6 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga](#) ja tulenevalt 8. septembril 2025 Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi esitatud algatamisetepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu riigigümnaasiumi rajamine ei oma olulist keskkonnamõju

#### **1. Algatamine**

1.1 Algatada Mustakivi tee 21a, Mustakivi tee 23 ja Mustakivi tee 23b tee detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*, Tallinna planeeringute registri menetluse nr DP048000) koostamine. Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 13,58 ha, mis on tähistatud lisas 2 oleval skeemil punase joonega.

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

1.2.1 Mustakivi tee 21a, Mustakivi tee 23 ja Mustakivi tee 23b kinnistute ümber kruntimine ning ehitusõiguse määramine Lasnamäele rajatava uue riigigümnaasiumi hoonekompleksi rajamiseks;

1.2.2 määrata juurdepääsutee võimalik asukoht, ehitise ehituslikud ja kujunduslikud tingimused;

1.2.3 anda liikluskorralduse, parkimise, haljastuse, heakorrastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

#### **2. Lasnamäe elamualade üldplaneering ja selle muutmise ettepanek**

2.1 Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud [Lasnamäe elamualade üldplaneeringu](#) (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt asub planeeritav ala korterelamute ala kõrvalotstarbega ettevõtlusalal ning osaliselt ka haljasalal. Alal võivad paikneda paikneda kaubandus-, äri-, teenindus-, toidlustus- ja büroohooned, vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted, parklad, haljasalad, rekreatsioonialad ning kõrvalotstarbena kolme või enama korrusega, ühise sissepääsu ja trepikojaga korruselamud.

2.2 Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta korterelamute ala kõrvalotstarbega ettevõtlusala ja osaliselt ka haljasala avalikult kasutatavate- ja sotsiaalobjektide alaks.

#### **3. Kehtiv detailplaneering**

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

#### **4. Lähteseisukohad**

4.1 Detailplaneering koostada vastavalt järgmistele lähteseisukohtadele ja lisatingimustele ning algatamise otsuse lisas 1 toodud tingimustele:

4.1.1 linnaruumilised tingimused:

4.1.1.1 planeeringuala kinnistule kavandatava uue riigigümnaasiumi hoonekompleksi linnaruumilise ja arhitektuurse lahenduse leidmiseks läbi viia peale algatamist arhitektuurivõistlus, mille lähtetingimustes kokku leppida Tallinna Linnaplaneerimise ametiga. Arhitektuurivõistluse läbiviimisel lähtuda [Eesti arhitektuurivõistluste juhendist](#), mis annab juhised võistluste algatamise ja korraldamise ning võistlusjärgse tegevuse kohta;

4.1.1.2 planeeringuala jalakäijate liikumisteede planeerimisel arvestada olemasolevate väljakujunenud liikumisteedega, sh ülekäigukohtadega ning ühendustega Tondiraba parki ning Tähesaju ärikvartalisse;

4.1.1.3 planeeringuala maastikulahendus luua loodusväärtusi hindav ja säästev ning kooskõlas Tondiraba pargi lahendusega;

4.1.1.4 planeerimise ja koostöö käigus koostada põhimõtteline väliruumi lahendus, mis arvestaks erinevas vanuses kasutajatega;

4.1.1.5 uue hoonestuse kavandamisel kõigile planeeringuala kinnistutele lähtuda sellest, et hoonete mahud suhestuksid nii Tondiraba pargiga kui looksid aktiivse tänavafondi Mustakivi tee äärde. Aktiivne tänavaruum kavandada vastavalt arhitektuurivõistluse lahendusele, lubatud on maastikuarhitektuuri ja funktsionaalsete väikevormide kasutus, mis pakuvad piisavat puhvrit mürale;

4.1.1.6 arhitektuurivõistluse ülesandes seada eesmärgiks võimalusel markeerida/säilitada maastikuarhitektuurselt alal säilinud lennurada;

4.1.1.7 kogu ala kavandada avatuna ja jalakäijatele läbipääsetavana, aiaga eraldada vaid konkreetseid funktsioone (nt korvpalliplats);

4.1.1.8 planeeringulahenduses arvestada olemasolevat Lasnamäe väljakujunenud elukeskkonda ning linnaosale olulisi väärtusi;

#### 4.1.2 liikluslahenduse tingimused:

4.1.2.1 planeeringus arvestada võimaliku Kuukivi tn pikendusega Mustakivi teeni. Kuukivi tn pikendus on vajalik Tondiraba jäähallile ja kavandatavale ujulale juurdepääsu tagamiseks. Kuukivi tn pikendamist ja selle teekoridori valikut on käsitletud Tähesaju kvartali detailplaneeringus nn Virsi tänav pikendusena (DP038710) ja Varraku tn 14 krundi ja lähiala detailplaneeringus (DP037100) perspektiivse juurdepääsuna. Tänavakoridori jätkuvust näha ette Tähesaju tee 25, 31 ja 33 kinnistutel. Tänavakoridori kavandamist planeeringualale (Mustakivi tn 21a kinnistule) välistab Tondiraba pargi projekt, kus Mustakivi tn 21a lõunakülg on märgitud ehituskeeluvööndina;

4.1.2.2 parkimiskohtade vajadus kaaluda vastavalt Tallinna parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade vähendamise argumendina arvestada hea ühistranspordi kättesaadavusega. Parkimiskohtade vajadus täpsustakse vastavalt ehitusprojekti koostamisel kehtivale normile;

4.1.2.3 kooli parkimiskohad kavandada kooli territooriumil;

4.1.2.4 planeeringuala juurdepääsutee kavandada rahustatud liiklusega tänavana, võimalusel mõlemat pool kõrghaljastusega ning arvestada ohutu koolitee põhimõttega. Sh arvestada kõnnitee ruumivajadusega ning kavandada sõiduteest eraldatud jalgratta- ja jalgteedega. Tänav lõpus näha ette ümberpööramiseks, tänav ääres lühiajalised peatuskohad/drop-off ala. Võimalusel kruntida juurdepääsutee Mustakivi tn 25 elamuni välja ning anda üle linnale avalikuks kasutamiseks;

4.1.2.5 planeeringulahenduses arvestada, et Tallinna Transpordiamet on loobunud busside seisuplatsi kavandamisest;

4.1.2.6 planeeringu koostamine ja koostöö käigus arvestada võimaliku Rahu tee tänavakoridoriga

#### 4.1.3 keskkonnavalused tingimused:

4.1.3.1 planeeringu eesmärk on kavandada alale õppeasutuse hoonekompleks, mis paikneb tulevikus mürarikka tee ääres. Seetõttu arvestada Mustakivi tee poole vähemalt 1 rida kõrghaljastust (arvestada ruumivajadusega hoonestusala planeerimisel);

4.1.3.2 planeeringuala läbib Lasnamäe roheala-parkide vöönd, mis algab Pirita jõest ning kulgeb kuni Kadrioru pargini. See rohevöönd peab säilima ja jääma linnaosa elanikele avalikuks kasutamiseks. Sealhulgas on oluline ka rohevõrgustiku sidus toimimine ja läbitavus ulukitele;

4.1.3.3 planeeringulahendus peab jätkamata ning olema seotud Tondiraba pargiga;

4.1.3.4 kuumasaarte tekkimise vältimiseks liigendada planeeritavad parkimisalad vähemalt iga 5 koha tagant kõrghaljastusega (arvestada vastava ruumivajadusega), juhinduda standardist [EVS 843:2016](#) „Linnatänavad“.

4.1.3.5 kinnistut läbivad ulukite liikumisrajad, seetõttu on vaid funktsionaalselt vajalike alade (näiteks korvpalliplats vms) piirdeaedade kavandamisel oluline jälgida, et ulukite liikumisvõimalused säiliks;

4.1.3.6 planeeringu algatamise põhimõttelisel eskiisil lõunapoolse hoonestusala sisse jääb III kaitsekategooria kaitsealuse liigi musta tuhkpuu leiukoht, mis on kantud riiklikku andmekogusse EELIS. Vastavalt [looduskaitseseaduse](#) (edaspidi ka LKS) § 55 lõikele 8 on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas, seetõttu tuleb leida võimalus tuhkpuu säilitamiseks või ümberasustamiseks;

4.1.3.7 valdavas osas planeeringualal on teada (nähtav muuhulgas kaMaa-ameti avalikus kaardirakenduses) III kaitsekategooria loomaliikide (11 kimalast ja 1 liblikas) elupaigad. Vastavalt LKS § 55 lg 1 rakendub seal isendikaitse ning LKS § 55 lõige (8): Keelatud on III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeringu seletuskirjas tuleks kajastada nende liikide elupaikade säilitamise vajadust. Maastikuarhitektuurses lahenduses tuleb arvestada neile liikidele sobilike toitumisalade rajamisega;

#### 4.1.4 asjaõigusi puudutavad tingimused:

4.1.4.1 Mustakivi tee 21a ja Mustakivi tee 23 ning Mustakivi tee 23b kinnistute piiride muutmise tingimus on, et linna- ja maaomade pindala ei vähene ning pärast detailplaneeringu kehtestamist korraldab maakorraldustööd ning tasub kruntide moodustamise kulu (sealhulgas maamõõdutööd, notaritasu ja riigilõivu) planeeringust huvitatud isik;

4.1.4.2 planeeringuga kavandatavad toimingud linna maaga on võimalikud üksnes maa valitseja (Lasnamäe Linnaosa Valitsus) nõusolekul.

### 5. Uuringud

5.1 Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada järgmised uuringud:

5.1.1 teostada planeeringualal 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. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus koos väärtusklassi tähistava värvilahendusega. Esitada hinnangu teostaja poolt allkirjastatud dendroloogilise inventeerimise tervikmaterjalid. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;

5.1.2 Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Müra hindamisel juhinduda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“. Esitada pädeva ettevõtte koostatud liiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajal koos mürakaartide ning müratasemetega hoonete fassaadidel. Lisaks liiklusest tulenevaid müratasemeid. Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetset juhised ala planeerimiseks.

5.2 Detailplaneeringu koostamisel võib tekkida vajadus koostada täiendavaid uuringuid.

### 6. Kaasamine

## 6.1 Detailplaneeringu koostamisse kaasata:

6.1.1 Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Terviseamet ja Päästeamet;

6.1.2 [planeerimisseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 nimetatud isikud, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada;

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

## 7. Menetlus

7.1 Detailplaneeringu algatamist taotles 8. septembril 2025 Riigi Kinnisvara Aktsiaselts eesmärgiga kruntida ümber Mustakivi tee 21a, Mustakivi tee 23 ja Mustakivi tee 23b kinnistud ning määrata ehitusõigus Lasnamäele rajatava uue riigigümnaasiumi hoonekompleksi rajamiseks. Detailplaneeringu taotlusele lisatud planeeringulahenduse ettepaneku illustreeriva materjali on koostanud Riigi Kinnisvara Aktsiaselts.

7.2 Planeerimisseaduse § 130 kohane haldusleping detailplaneeringu koostamiseks sõlmitakse pärast detailplaneeringu algatamist ning detailplaneeringu koostaja leidmist riigihanke tulemusena.

## 8. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

8.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

8.2 Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkuse kaalumise aluseks on *KeHJS* § 33 lõige 2 punkt 3, mis viitab [planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punktile 1 ehk üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. *PlanS* § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda *KSH* algatamise vajalikkust.

8.3 Planeeritava maa-ala kohta koostati *KSH* eelhindang lähtudes *KeHJS* § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Eelhindangu tulemusena jõuti järeldusele, et *KSH* läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

8.3.1 Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millel eeldatavalt võiks olla oluline keskkonnamõju, sealhulgas keskkonnaseisundi pöördumatu kahjustamine, looduslike alade hävimine, vee, pinnase või õhu saastamine, olulise jäätmetekke põhjustamine või mürataseme märkimisväärne suurenemine.

8.3.2 Kavandatav tegevus on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ja Tallinna arengustrateegia „Tallinn 2035“ põhimõtetega ning toetab haridus- ja avalike teenuste arendamist hästi ligipääsetavas linnalises keskkonnas. Kuigi detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Lasnamäe elamualade üldplaneeringut, ei kaasne sellega olulist negatiivset keskkonnamõju, mida ei oleks võimalik tavapäraste planeeringu- ja projekteerimisnõuetega vältida või leevendada.

8.3.3 Detailplaneeringu alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää kaitsealuseid loodusobjekte, Natura 2000 alasid, kaitsealuste liikide püsielupaiku ega vääriselupaiku. Planeeringuala rohealadel esineb III kaitsekategooria liike, sealhulgas kimalasi, liblikaid, orhideesid ja musta tuhkpuud, millega arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel vastavalt looduskaitseadusest tulenevatele isendikaitse nõuetele. Leevendusmeetmete rakendamisel, sh haljastusprojekti koostamisel koos maastikuarhitekti ja ökoloogi kaasamisega ning piirkonnale iseloomulike, tolmeldajatele sobivate õitsvate taimede kasutamisel, ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju kaitstavatele loodusväärtustele.

8.3.4 Planeeringuala ei paikne riikliku ega maakondliku tähtsusega rohevõrgustiku põhikoridoril. Kinnistut läbivad ulukite liikumisrajad, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada, tagades haljastuse sidususe ning vältides barjäärsete lahenduste kavandamist, mis võiksid takistada loomastiku liikumist.

8.3.5 Kavandatav tegevus ei kahjusta Tondiraba pargi veerežiimi ega põhjusta olulist negatiivset mõju pinnasele, põhjaveele ega pinna- ja sademevee režiimile, tingimusel et detailplaneeringu ja sellele järgneva projekteerimise käigus viiakse läbi vajalikud ehitusgeoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud ning vajadusel rakendatakse nende tulemustest lähtuvaid leevendusmeetmeid.

8.3.6 Kavandatav tegevus ei põhjusta olulist negatiivset mõju inimese tervisele ega heaolule ega kahjusta kultuuripärandit. Müratase, vibratsiooni ja tolmu seotud võimalikud häiringud on peamiselt ehitusaegsed, ajutised ja lokaalsed ning maandatavad kehtivate normide ja töökorralduslike meetmetega. Radooniriskiga arvestatakse hoonete projekteerimisel vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023.

8.3.7 Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju välisõhu kvaliteedile, kliimale ega olulist jäätmetekke suurenemist kui hoonete projekteerimisel järgitakse energiatõhususe põhimõtteid ning ehitus- ja kasutusperioodil tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele nõuetele.

8.3.8 Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud on oma ulatuselt lokaalsed, ajutised ja pöörduvad ning ei esine olulist kumulatiivset ega piiriülest mõju. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, asukohta ja rakendatavaid leevendusmeetmeid, puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.

8.4 KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt küsiti KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu kohta seisukohta Keskkonnaametilt, Terviseametilt ning Maa- ja Ruumiametilt.

## 9. Teatavaks tegemine

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

9.2 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 detailplaneeringu algatamisest

9.3 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil avaldada 14 päeva jooksul pärast otsuse vastuvõtmist teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse kohta Ametlikes Teadaannetes ning teatada otsusest asutustele, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.