

**OTSUS**

[kuupäev] nr [number]

Mäealuse tn 2a, Mäealuse tn 2b ja Mäealuse tn 2c kinnistute detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Mustamäe linnaosas

[Planeerimisseaduse](#) § 93 lg 2, § 124 lg-te 6 ja 10, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, § 142 lg 1 p 1, lg-te 2 ja 6, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lg 2 p 3 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 35 lg-te 3, 5 ja 6, Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 "[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)" § 22 lg-te 2 ja 3 alusel ja tulenevalt Sorcodomo OÜ 21. oktoobri 2019 esitatud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist keskkonnamõju ja arvestades Keskkonnaameti ... 2024 kirjas nr ... ja Terviseameti ... 2024 kirjas nr ... esitatud seisukohtadega

1. Algatada Mäealuse tn 2a, Mäealuse tn 2b ja Mäealuse tn 2c kinnistute detailplaneering (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*). Mustamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,22 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on liita Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c kinnistud ning moodustada ärimaa sihtotstarbega krunt ja määrata ehitusõigus põhimahus kuni 4-korruselise ärihoone ehitamiseks, hoonele võib kavandada aktsendina 5-korruselise osa. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud [Mustamäe linnaosa üldplaneeringu](#) kohane transpordimaa maakasutuse juhtotstarve üldkasutatavate ja äriehitiste arenguala juhtotstarbeks.

3. 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](#)“.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

4.1 hoone kavandada Mäealuse tn 2 ja Mäepealse tn 2 hoonete vahelisele ehitusjoonele. Mäepealse tn 2a kinnistu poolsest küljelt kavandada ehitusjoon paralleelselt tänavaga kinnistu piirist eemale nähes ette tänavahaljastuse sõidutee ja laiendatud kergliiklustee vahele;

4.2 hoone näha ette põhimahus kuni 4-korruselise, aktsendina võib kavandada 5-korruselise osa Mäealuse ja Mäepealse ristmiku poole, et planeeritav hoone arvestaks Mäepealse tänavast kagu ja Mäealuse tänavast edela suunas oleva hoonestusega. Mäealuse tn 2 (Tehnopoli) kinnistu poole kavandada hoone korruselisis astmeliselt langevana. Hoone näha ette erilahendusena ja vastavalt määrata hoonestusala. Tänavate nurga poole pandust mitte kavandada;

4.3 hoone kasutusfunktsiooni kavandamisel mitte ette näha autolaenutust või -renti jm liikluskorrumust suurendavaid otstarbeid vaid piirkonda siduvaid teeninduspindu nagu kohvik, piirkondlik teenindus jms. Majutust ja külaliskortereid mitte kavandada;

- 4.4 planeeritavasse hoonesse kavandada varjend arvestades detailplaneeringu koostamise ajal varjenditele esitatavate nõuetega;
- 4.5 äripindade ette reserveerida piisav ruum, et hooajati oleks täiendavalt võimalus rajada nt terrassialad kohvikutele või luua hoone sissepääsude esist hajumisväljakut istepinkide jm inventariga. Äripinnad näha ette tänavaga suhtlevad kogu Mäepealse tänava poolt;
- 4.6 kavandada hoonega sidus väliruumi lahendus nähes ette juurdepääsud, tänavahaljastus ja terviklikud istutusalad;
- 4.7 planeeritav ala asub Mäepealse ja Mäealuse tänavate ristmikul ning Mustamäe linnaosa üldplaneeringus transpordimaa juhtotstarbega alal, kuhu on kavandatud suuremate tänavate maa, mistõttu on ka vajalik kavandada Mäepealse ja Mäealuse tänavate lahendus (sõidutee laiendus, kergliiklus- ja kõnniteed, tänavahaljastus ja ühistranspordi (buss) peatused);
- 4.8 [Tallinna rattastrateegia](#) kohaselt on Mäepealse tänav rattatee põhivõrgu osa. Põhivõrgu rattatee on ühesuunaline ja paikneb mõlemal pool tänavat, põhivõrgus on rattaga liikumiseks ette nähtud omaette ruum. Lähtudes Tallinna arengustrateegiast [Tallinn 2035](#) näha ette tänavatele mõlemale poole teed kõnniteedest eraldatud rattarajad;
- 4.9 Mäealuse, Mäepealse ja Teaduspargi tänav (mikrorajoone ühendava) kergliikluse peateega tänavad, kus on oluline tagada kergliiklejate sujuv ja turvaline liiklemine. Kergliiklejatele teeületuseks näha ette kolme sõidurajaga teel ohutussaad;
- 4.10 kinnistule sõidukite juurdepääs kavandada Mäealuse tänavalt Mäepealse tänav T1 kinnistu poolt (läbi Mäepealse tänav T2 kinnistu) otse hoonesse kavandatava panduse suunas, et oleks tagatud nähtavus, sisse-välja pööramiseks, ooteala ja manööverdamiseks vajalik ruum;
- 4.11 Mäealuse tänava lahendust tuleb käsitleda planeeritavana ning detailplaneeringu elluviimise eelduseks on tänava välja ehitamine;
- 4.12 hoonestusettepanek, piirnevad kergliiklusteed, haljastus ja juurdepääs kinnistule siduda ümbritseva alaga sh teedega, lahendada vajalikud ülekäigurajad ja ristmikud;
- 4.13 meeldivama tänavaruumi tekitamiseks eraldada kergliiklustee sõiduteest tänavahaljastusega;
- 4.14 Mäepealse tänava planeeritav haljasala koos kergliiklusteega (pos 2) ja Mäealuse tänava haljasala (pos 3) näha ette tänava maaks ja võõrandada tasuta linnale;
- 4.15 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;
- 4.16 parkimine kavandada vastavalt detailplaneeringu koostamise ajal kehtivale parkimise normile;
- 4.17 määrata olmejäätmete kogumiskoht arvestades Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määrusega nr 3 vastu võetud „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ § 16 nõudeid, asukoht tähistada põhijoonisel. Juurdesõidutee mahutitele peab olema piisava kandevõimega ja tasane, vähemalt 3,5 m lai ja vaba kõrgus tee kohal vähemalt 4,5 m. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile;
- 4.18 viia läbi planeeringualal Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ kohane haljastuse inventeerimine. Antud alal pöörata tähelepanu kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine;
- 4.19 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 hooldusloikusloa andmise kord](#)“. Asendusistutus kavandada maksimaalselt planeeringualale;

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

4.21 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele;

4.22 teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendi kaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevistest väljapumbatava vee ärajuhtimisvõimaluste kohta. Eksperthinnangus kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

4.23 [Tallinna strateegilise mürakaardi](#) kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda. Koostada ala mürauring juhindudes keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)". Hindamise tulemusena peavad selguma konkreetsed juhised ala planeerimiseks;

4.24 piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus, mistõttu teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised vastavalt Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjali „[Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine \(RAM 2016\)](#)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Määrata vajadusel hoone ehitamiseks radoonikaitse meetmed;

5. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

5.1 näha ette esimesele või keldrikorrusele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste hoiustamiseks;

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

5.3 koostada terviklik väliruumi lahendus (sh uushaljastuse lahendus), projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt;

5.4 arvestada müra leevendusmeetmetega müra normtasemete tagamiseksisruumides;

5.5 juhtida hoone mahus paiknevate parklate põrandavesi reoveekanalisatsiooni;

5.6 koostada objekti ehitusjäätmete käitlemise kava (jäätmekava), mille koostamisel lähtuda [Tallinna jäätmehoolduseeskirja](#) (JHE) 3. peatüki nõuetest.

6. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimiseseaduse](#) § 127 lõigetes 1-3 ja Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ § 25 lõigetes 1 ja 2 nimetatud asutused ja isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada, sh Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet ja Tallinna Strateegiakeskus (linna ettevõtlusteenistuse ringmajanduse osakond ja linna strateegilise planeerimise teenistuse ruumiloome osakond) ning vastavate kinnistute omanikud ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015 määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Päästeameti Põhja päästekeskus.

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

7.1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga Tallinna linna nimel planeerimiseseaduse § 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;

7.2 Tallinna Linnaplaneermise Ametil hinnata koostöös teiste ametiasutustega arendusalal või väljaspool arendusala Tallinna linnale õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks vajaliku punktis 7.1 nimetatata olemasoleva avaliku ehitise rekonstrueerimise ja/või laiendamise või uue avaliku ehitise ehitamise vajadust;

7.3 Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 24 §6 lõikes 2 või 3 nimetatud asutusel korraldada vajadusel punktis 7.2 nimetatud ehitise ehitamise ja/või selle (kaas)rahastamise lepingu sõlmimiseks vajaliku õigusakti koostamine ja lepingu sõlmimine;

7.4 Tallinna Linnavaraametil hinnata punktis 7.2 nimetatud ehitise või selle ehitamiseks vajaliku kinnistu Tallinna linnale tasuta võõrandamise lepingu või kinnistule Tallinna linna kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise vajadust.

8. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

9. Mitte algatada Mäealuse tn 2a, Mäealuse tn 2b ja Mäealuse tn 2c kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

9.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

9.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestamata alale ärihoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

9.3 detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta kehtivas Mustamäe linnaosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet (transpordimaa – suuremate tänavate maa) planeeritava maa-ala ulatuses kõrvaloleva kvartali juhtotstarbe järgi üldkasutatavate ja äriehitiste segahoonestusalaks. Tegemist ei ole linnaruumiliselt olulise mõjuga, sest ala ei ole vaja kasutada täiendavalt teede laiendamiseks ning otstarbekam on luua alale selline hoonestus, mis korrastaks linnaruumi ja looks täiendavaid rendipindasid tehnoloogiapargi ja kõrgkooli piirkonda;

9.4 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Kuna ala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonda, tuleb hinnata alal esinevat müraolukorda ning hoone projekteerimisel arvestada müra leevendusmeetmetega müra normtasemete tagamiseks siseruumides;

9.5 planeeringuga hõlmatud alal ega planeeringuala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida kavandatav tegevus ala säästlikul arendamisel ja väärtustamisel võiks ebasoodsalt mõjutada. Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusest nr 15 „[Haljastuse inventeerimise kord](#)“ tuleb alal läbi viia looduskaitseliste väärtuste inventuur ning tähelepanu pöörata kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele;

9.6 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Täiendavalt teostatakse planeeritaval ala puittaimestik (dendroloogiline) inventeerimine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „[Puittaimestiku](#)“

[ja haljastuse inventeerimise kord](#)“. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „[Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord](#)“ tingimustele. Lisaks tuleb ehitusprojekti koosseisus koostada tervikliku väliruumi lahendus (sh katusehaljastus), mis peab põhinema maasikuarhitektuursel analüüsil, et tagada inimkeskne linnaruum;

9.7 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „[Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase](#)“ nõuetele;

9.8 suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;

9.9 detailplaneeringus tehakse hüdrokeoloogiline eksperthinnang vundamendi kaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, milles kirjeldatakse põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning antakse meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

9.10 alal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;

9.11 kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas ning arvestades energiaturul valitsevat olukorda, lahendada soojusvarustus paindliku ja efektiivse kaugkütte baasil vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „[Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus](#)“ nõuetele;

9.12 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest;

9.13 lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus antud asukohas olulist täiendavat ebasoodsat keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse.

10. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

11. Mustamäe Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja avalik arutelu.

12. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist Ametlikes Teadaannetes ja vähemalt ühes üleriigilise või kohaliku levikuga ajalehes ning elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.

13. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kell 14–18 ja neljapäeviti kell 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

