



KORRALDUS

01.04.2024 nr 307

Kadaka tee 185d kinnistu detailplaneeringu algatamine Mustamäe 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 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud [Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga](#) ning tulenevalt Wacholder OÜ 15. novembri 2022 algatamisettepanekust

1. Algatada Kadaka tee 185d kinnistu detailplaneering (edaspidi *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.

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 hoonestatava krundi hoonestustihedus kavandada kuni 1,5;

3.2 kinnistu piirini hoonestamisel teha koostööd piirinaabritega ja leida mõlemale sobiv lahendus piirile ehitamisel;

3.3 elamu- ja majutuse kasutusotstarbeid kavandada ei ole lubatud;

3.4 juurdepääs kavandada Kadaka teelt eelistatult läbi kõrvalkinnistute;

3.5 Kadaka tee äärde arvestada kergliiklustee (eraldatud jalg- ja jalgrattatee) rajamise vajadusega;

3.6 tagada prügiveoki ja muu teeninduse ümberpööramise võimalus kinnistul;

3.7 parkimise vajadus lahendada vastavalt hetkel kehtivale parkimise normatiivile;

3.8 näha ette krundil lühiajalised peatumiskohad kulleritele ja taksodele;

3.9 jalgrataste parkimiskohtade arv ja taristu määrata Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 heaks kiidetud „[Tallinna rattastrateegia 2018-2028](#)“ põhimõtetele;

3.10 teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „[Linnatänavad](#)“ nõuetele;

3.11 tagada krundil maapinnaga ühendatud haljastatud pinna osakaal vähemalt 20% kompaktse haljasalana;

- 3.12 näha ette olmejäätmete võimalikud kogumiskohad ja juurdepääs selleni arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ja Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „[Tallinna jäätmehoolduseeskiri](#)“ nõudeid;
- 3.13 sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „[Tallinna sademevee strateegia aastani 2030](#)“ seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata. Vajadusel tuleb sademevee kogumiseks ning võimalikult suures osas kohapeal immutamiseks rajada immutusalasid (nt imbpeenraid, murualade alla kavandada immutusplakkidega alad, mis toimivad vahemahutina ning samas lasevad veel maapinda imbuda);
- 3.14 viia läbi planeeritava ala keskkonnaseisundi hinnang, milles prognoosida jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ja anda juhised edasisteks tegevusteks;
- 3.15 teostada ehitussüvendite rajamiseks ja veealanduseks detailplaneeringu staadiumis geotehnilised ja hüdrogeoloogilised uuringud maa-ala hüdrogeoloogiliste tingimuste ning pinnaseomaduste täpsustamiseks ja põhjavee alanemisest tingitud negatiivse mõju leevendamiseks.
4. Määrata järgmised tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
- 4.1 pinnasetööde teostamisel jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikku lõhna või näha pinnasekihtides selgesti eristuvat naftasaaduste reostust, teavitada sellest koheselt Tallinna Strateegiakeskuse spetsialisti (tel 640 4137). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Kasutusloa taotlusele lisada dokumendid, mis tõendavad ehitamisel tekkinud jäätmete ja pinnase nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks;
- 4.2 majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 „[Nõuded ehitusprojektile](#)“ § 25 lg 5 alusel esitada olemasolevate lammutatavate hoonete andmed: lammutamisel tekkivate jäätmete ligikaudsed kogused jäätmeliikide kaupa ning jäätmeliikide kogumise ja edasise käitlemise korraldus;
- 4.3 kuna kinnistul ei ole radoonimõõtmisi teostatud ja naabrusel on teada kõrge radooni sisaldusega piirkonnad, on soovituslik hoone projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2023 „[Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ või tellida pädevalt ettevõttelt radoonitaseme mõõtmine pinnases, et veenduda pinnase ohutuses (mõõtmiste tellimine on samuti soovituslik).
5. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 24 „[Avalikult kasutatava ehitise ehitamise ja selle rahastamise kord](#)“:
- 5.1 Tallinna Kesklinna- 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. Detailplaneeringu koostamisse kaasata [planeerimiseseaduse](#) § 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 koostöölastamise alused](#)“ §-s 3 nimetatud valitsusasutused, sh Päästeameti Põhja päästekeskus ning Tallinna Linnavalitsuse 3. novembri 2021 määruse nr 36 „[Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas](#)“ §-s 2 nimetatud linna asutused, sh Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Strateegiakeskus ning vajadusel teised asutused.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Madle Lippus

Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Lello

Linnasekretär