

Tallinnas Mustamäe linnaosas Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad

Vastavalt planeerimisseadusele on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamise kaasatavatest isikutest.

1 Planeeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded

Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistutele koostatakse uut detailplaneeringut, kuna huvitatud isik Nordest Kinnisvara OÜ soovib olemasolevat Mustamäe Keskust laiendada ning muuta kehtivas detailplaneeringus ettenähtud 29-korruselise äri- ja eluhoone asukohta. Planeeritavasse alasse on määratud ka Tallinna linna munitsipaalomandis olev Sääse tn 2 kinnistu, kuhu on kavas rajada laste mänguväljak.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute liitmisel ning maakasutuse sihtotstarvete muutmisel üks äri- ja elumumaa sihtotstarbega ja üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud "[Mustamäe linnaosa üldplaneeringu](#)" kohaselt kuulub planeeringuala Sääse kvartalisse. Üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt on selle piirkonna puhul tegemist elamute ja äriehitiste arengualaga (A-6). Mustamäe linnaosa üldplaneering käsitleb konkreetset arenguala (A-6) kui magistraalteede äärset, praegu väikeelamute ja maapealsete garaažidega hoonestatud ala, mida võib arendada korterelamutega ja äriehitistega.

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „[Kõrghoonete paiknemine Tallinnas](#)” punkti 2 kohaselt on teemaplaneering Tallinna üldplaneeringut täpsustav ja osaliselt muutev planeering. Teemaplaneeringust „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas” tulenevalt paikneb osa planeeritavast alast Sääse kõrghoonete piirkonnas. Teemaplaneeringu kohaselt on piirkonna hoonestustiheduseks määratud 2,7 ja maksimaalseks absoluutkõrguseks 110 meetrit. Piirkonda on soovitatav rajada multifunktsionaalseid kõrghooneid, mille kõrgematel korrustel paiknevad eluruumid ning madalamatel korrustel mitteiluruumid (äri-, büroo- või teeninduspinnad).

Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas”.

Planeeritaval alal kehtib Tallinna Linnavalitsuse 4. novembri 2009 korraldusega nr 1822-k kehtestatud „[A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering](#)“, milles kavandati 4,75 ha suurusele maa-alale kolm elamu- ja ärimaa krunti, kolm transpordimaa krunti, üks üldkasutatava maa (parkmets) krunt ning määrati ehitusõigus kuni 29-korruselise maksimaalselt 95 m kõrguse, kuni 10-korruselise ja kuni 8-korruselise äri- ja eluhoone rajamiseks. Planeeringuala hõlmas ka nelja

kinnistut, millel asusid olemasolevad garaažid ja mille ehitusõigust ei muudetud ning osaliselt ka A. H. Tammsaare tee paralleeltee Mustamäe tee ja Mooni tänava vahel.

[Planeerimisseaduse](#) § 140 lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Tulenevalt sellest muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering planeeritava ala osas kehtetuks.

2 Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

| Etapp | Aeg |
|--|---|
| DP ja KSH algatamine | 29 märts 2017 |
| DP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine | Aprill-mai 2017 |
| DP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse esitamine asjaomastele isikutele ja asutustele | mai 2017 (ettepanekute esitamiseks aega 30 päeva) |
| DP koostamise korraldaja vaatab esitatud ettepanekud läbi ning teeb nende alusel DP lähteseisukohtades ja KSH väljatöötamise kavatsuses vajalikud muudatused. DP lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsuse koos isikute ja asutuste esitatud ettepanekutega avalikustamine planeeringu koostamise korraldaja veebilehel. | Juuni-juuli 2017 |
| Planeeringu ja KSH aruande eelnõu koostamine | Juuli-august 2017 |
| DP ja KSH aruande eelnõu avalikust väljapanekust teatamine | september 2017 (vähemalt 14 päeva enne väljapanekut) |
| Planeeringu ja KSH aruande eelnõu avalikustamine ja arutelu korraldamine | oktoober 2017 (väljapanek vähemalt 30 päeva, arutelust tuleb teatada vähemalt 14 päeva enne selle toimumist ja see peab toimuma hiljemalt 45 päeva peale avaliku väljapaneku lõppu, samas on lubatud arutelu korraldada ka koheselt peale väljapaneku lõppu) |
| DP koostamise korraldaja teatab avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta | november 2017 (30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist) |
| Kui DP ja KSH aruande eelnõu avalikul väljapanekul esitati DP ja KSH aruande eelnõu kohta kirjalikke arvamusi, avaldatakse informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta planeeringuala KOV-i üksuse lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on KOV-i üksus määranud oma ametlike teadaannete avaldamise kohaks | November 2017 (30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates) |
| Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse DP ja KSH aruande eelnõus vajalikud muudatused | november 2017 |

| | |
|--|---|
| DP ja KSH aruande eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks | detsember 2017 |
| DP-le ja KSH aruandele kooskõlastuste ja arvamuse andmine | detsember 2017 (30 päeva jooksul DP ja KSH aruande saamises) |
| DP ja KSH aruande täiendamine vastavalt esitatud arvamustele | jaanuar 2018 |
| DP ja KSH aruande vastuvõtmine | märts 2018 |
| DP avalikust väljapanekust teatamine | Märts 2018 (vähemalt 14 päeva enne väljapanekut) |
| Planeeringu avalikustamine ja arutelu korraldamine | aprill 2018 (väljapanek vähemalt 30 päeva, arutelust tuleb teatada vähemalt 14 päeva enne selle toimumist ja see peab toimuma hiljemalt 45 päeva peale avaliku väljapaneku lõppu, samas on lubatud arutelu korraldada ka koheselt peale väljapaneku lõppu) |
| DP koostamise korraldaja teatab avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta | mai 2018 (30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist) |
| Kui DP avalikul väljapanekul esitati DP ja KSH aruande eelnõu kohta kirjalikke arvamusi, avaldatakse informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta planeeringuala KOV-i üksuse lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on KOV-i üksus määranud oma ametlike teadaannete avaldamise kohaks | mai 2018 (30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates) |
| DP esitamine maavanemale heakskiitmiseks | juuni 2018 |
| Maavanem kontrollib mh KSH menetluse ja planeeringu vastavust õigusaktidele ja ÜP-le | Juuli-august 2018 (60 päeva jooksul selle maavanemale esitamisest arvates) |
| DP kehtestamine | detsember 2018 |

3 Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud

Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

- 1) hinnata, kas ja mil määral suurendab kavandatav kõrghoone ja lisanduv kaubanduskeskus piirkonna liikluskoormust, arvestada tuleb kogu kaubanduskeskuse parkimise vajadusega, tagades tänavavõrgustikul liikluse toimimise;
- 2) arvestada perspektiivse A. H. Tammsaare tee laiendusega – vastavalt varasem „A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering”, perspektiivse tee laienduse alasse jäävaid parkimiskohti parkimise vajaduse tagamiseks mitte arvestada;
- 3) kavandada parklasse ja parkimismajja juurdepääsud madalama kategooria tänavalt;
- 4) esitada territooriumi keskkonnaseisundi täpsustatud hinnang;

- 5) esitada tänavaliiklusest tuleneva müra mõõtmised ning müraleevendusmeetmed;
- 6) koostada lennuohutuse ekspertiis.

Algatada Säase tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik järgmistel põhjustel:

- 1) Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määratlemiseks on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule. Teemaplaneeringu kohaselt on kõrghoone alampiirik 45 meetrit. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning 5-korruselise kaubanduskeskuse ehitamist;
- 2) detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoone ja parkimiskohtade rajamisega suureneb tiheda liiklusega Mustamäe keskuse liikluskoormus veelgi, mis mõjutab oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui selle kontaktvööndile;
- 3) koosmõjus kontaktvööndis planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

- 1) käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimuste ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;
- 2) hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning planeeringu elluviimisega kaasnevat müra ja õhusaaste muutust ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;
- 3) hindama planeeritava hoonestuse mõju avalikule linnaruumile;
- 4) hindama kumulatiivse mõju võimalikkust, arvestades teiste ümbruskonna arendusprojektidega.

4 Planeeringu koostamisse kaasatavad isikud

Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Kommunaalamet ja Tallinna Transpordiamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

Planeeringu koostamise kaasatavate isikute loetelus on lähtutud detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade väljatöötamise etapis teadaolevast informatsioonist. Planeeringulahenduse väljatöötamise etapis võib kaasatavate isikute loetelu täieneda.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 43 kohaselt tuleb planeeringu koostamisel arvesse võtta keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi ning asutuste ja isikute esitatud arvamusi võimaluse piires.