

## Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu  
„Kadaka tee 74h, Kadaka tee 76d, Kadaka tee  
76h ja Kadaka tee 76j kinnistute  
detailplaneeringu kehtestamine Mustamäe  
linnaosas” juurde

**Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Mustamäe linnaosas 2,86 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Kadaka tee 74h, Kadaka tee 76d, Kadaka tee 76h ja Kadaka tee 76j kinnistute detailplaneering, Linnaruumi OÜ töö nr 03/12. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute jagamine, sihtotstarvete muutmine ning ehitusõiguse määramine ühe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone või ainult ärihoone, kolme kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone, ühe 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ning ühe 1-korruselise kergkonstruktsioonis ehitise ja 1-korruselise alajaama ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringus lahendatud ala heakorrastus, haljastus, juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.**

Detailplaneeringu kehtestamisel muutub Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000 otsusega nr 232 kehtestatud „[Kadaka tee 74e, 74f ja 76e kinnistute maa-ala detailplaneering](#)” käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

## HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

### 1. Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Mustamäe linnaosas Akadeemia tee ja Kadaka tee vahelises kvartalis. Piirkonnas on valdavalt äri- ja tootmishooned ning kruntide sihtotstarve on peamiselt äri- ja tootmismaa. Planeeringualast kirdesse jääb planeeritav elamukvartal 12–14-korruseliste korterelamutega ning põhja poole Väike-Õismäe elurajoon. Planeeritud alale on hea juurdepääs ühistranspordiga.

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

- sotsiaalmaa (üldmaa) sihtotstarbega Kadaka tee 74h kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel Kadaka Investeeringute Osühing. Kinnistu on hoonestamata;
- ärimaa sihtotstarbega Kadaka tee 76d kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel OÜ Hekamerk. Kinnistul asub büroohoone ja parkla;
- ärimaa sihtotstarbega Kadaka tee 76h kinnistu, mille omanik on kinnistusraamatu andmetel Kadaka Investeeringute Osühing. Kinnistu on hoonestamata ja kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Tallinna linna kasuks kõnnitee avaliku kasutuse tagamiseks;
- sotsiaalmaa (üldmaa) sihtotstarbega Kadaka tee 76j kinnistu, mille kaasomanikud on kinnistusraamatu andmetel OÜ Hekamerk ja Kadaka Investeeringute Osühing. Kinnistul asub viilhall ja laoplatz.

Lisaks eeltoodule kitsendavad planeeritud ala maakasutust seda läbivad tehnovõrgud.

Planeeritud alale jääb osa Tallinna linnale kuuluvatest transpordimaa sihtotstarbega Akadeemia tee T4 ja Kadaka tee T30 kinnistust.

Juurdepääs planeeritud alale on Akadeemia teelt ja Kadaka teelt läbi Leiva tänava.

### 2. Mustamäe linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud “[Mustamäe linnaosa üldplaneeringu](#)” punkti 2 kohaselt tuleb lugeda Mustamäe linnaosa üldplaneering Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud “[Tallinna üldplaneeringut](#)” täpsustavaks ja osaliselt muutvaks planeeringuks Mustamäe linnaosa piirides.

Mustamäe linnaosa üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt asub planeeritud ala Kadaka III asumis tootmis- ja/või ärifunktsiooniga arengualal (A-5), kus on vajalik tagada heakorrastatud haljasmaa osakaal vähemalt 10% kinnistu pindalast.

Planeeringulahendusega kavandatud 3–5-korruselised äri- ja tootmishooned, seni kasutuseta seisnud hoonestamata kruntide korrastamine ning alale kergliiklusteede ja pargiala ettenägemine on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

### 3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2000 otsusega nr 232 kehtestatud „[Kadaka tee 74e, 74f ja 76e kinnistute maa-ala detailplaneering](#)“, mis nägi alale ette ärimaa sihtotstarbe ning kuni 5-korruselise hoonestuse.

Uue detailplaneeringu koostamise vajadus on tingitud sellest, et 17 aastaga on muutunud kinnistute omanike äri- ja majandushuvid, samuti on muutunud kinnisvaraturu nõudlus. Käesolev planeeringulahendus pakub välja paindlikuma võimaluse planeeringu elluviimiseks, kuna võimalikud sihtotstarbed määratakse variantidena.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 24 lõige 6 sätestab, et planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust. Tulenevalt sellest muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel Kadaka tee 74e, 74f ja 76e kinnistute maa-ala detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

### 4. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada neli olemasolevat kinnistut viieks krundiks, muuta maakasutuse sihtotstarbed ja määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Hoonestusalade määramisel on lähtutud naaberkinnistutel paiknevatest olemasolevatest ja planeeritavatest hoonetest ning Leiva tn 3 (liidetud Leiva tn 5 kinnistuga) oleva hoone ehitusjoontest. Hoonete paigutusel on lähtutud ka sellest, et veokite liiklus planeeritaval alal oleks võimalikult sujuv ja kergliiklejate tee paikneks hoone esifassaadi poolsel küljel, mis on ühtlasi lõunapoolsem ja avaram osa planeeritaval alal. Samuti on arvestatud väärtusliku ja olulise kõrghaljastuse säilitamisega.

Krundi positsioon (edaspidi pos) 1 sihtotstarbeks on kavandatud tootmis- ja ärimaa või ainult ärimaa ning krundile määratakse ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone või ärihoone ehitamiseks. Krundi pos 1 hoonestamine on kavandatud kahe etapina, sest ala läbivad kaugkütte- ja veemagistraalid, millede ümbertõstmine on väga kulukas ja muudaks lahenduse realiseerimise esimeses etapis kogu mahus ebapraktiliseks. Ajutise lahendusena on krundi sihtotstarbeks kavandatud 90–100% tootmis- ja 0–10% ärimaa ning krundile rajatakse kuni 3 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone. Ajutise lahenduse rajamiseks tuleb ümber tõsta hoonestusala alla jäävad tehnovõrgud (keskpinge maakaabel, vee-, kanali- ja sademevee torustikud, küttetorustik (DN400) koos drenaažitorustikuga). Põhilahenduse teostamisel rajatakse kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone (esmlt rajatud hoone vajadusel lammutatakse). Teise ehitusetapi eelduseks on, et tõstetakse ümber AS Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn) üle linnalise tähtsusega soojusmagistraal ja drenaažitorustik.

Kruntide pos 2 ja pos 3 sihtotstarbeks on ettenähtud 90–100% tootmis- ja 0–10% ärimaa ning mõlemale krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

Krundi pos 4 sihtotstarbeks on kavandatud 50–100% äri- ja 0–50% tootmismaa ning krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone ning 1-korruselise alajaama ehitamiseks.

Krundi pos 5 sihtotstarbeks on ettenähtud ärimaa ja krundile määratakse ehitusõigus kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ning 1-korruselise kergkonstruktsioonis ehitise rajamiseks.

Planeeringulahendus näeb ette ka võimaluse kruntide pos 1 ja pos 2 või kruntide pos 2 ja pos 3 liitmise tingimusel, et ala ehitusõigus ei muutu.

Parkimislahendus on koostatud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006–2014](#)”. Planeeritavale alale on kavandatud kokku 230 parkimiskohta. Lisaks on kavandatud veel 9 parkimiskohta Tallinna linnale kuuluvale transpordimaa sihtotstarbega kinnistule Leiva tänav T1 ja need on ettenähtud avalikuks kasutamiseks. Parkimine on lahendatud valdavalt omal krundil, va krunt pos 2 ja pos 3 osad parkimiskohad on ettenähtud parkimisservituudiga krundile pos 1. Parkimiskohtade paiknemine võib täpsustuda hoonete projekteerimise käigus.

Juurdepäas kruntidele pos 1, pos 2, pos 3, pos 4 ja pos 5 on Akadeemia teelt ja Leiva tänavalt ning kruntidele on ettenähtud juurdepääsu servituudiga alad. Juurdepäas krundile pos 5 on Leiva tänavalt.

Haljastusliku hinnangu on planeeritud ala kohta koostanud dendroloog O. Abner 2012. aastal. Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruse nr 34 „[Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)” kohaseid I väärtusklassi puid planeeringualal ei kasva, kuid II väärtusklassi puid kasvab 30 ja III väärtusklassi puid 47. Planeeringulahenduses kavandatakse likvideerida kokku 57 puud. Likvideeritavad puude haljastusväärtus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „[Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)”. Kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute lõplik arv selgub raieloa menetlemise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis tehnovõrkude valdajatelt taotletud tehniliste tingimuste alusel. 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](#)” lisa 2 kohaselt asub planeeritud ala kaugkütte piirkonnas ja hoonete soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

## **DETAILPLANEERINGU MENETLUS**

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 1. märtsil 2012 registreeritud taotlusega Kadaka Investeeringute Osühingu esindaja M. Ärm, kes soovis krundipiiride ja maakasutuse sihtotstarbe muutmist ning kruntidele ehitusõiguse määramist kuni 5-korruseliste äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja Kadaka Investeeringute Osühing sõlmisid 8. aprillil 2013 planeeringu koostamise tellimise ja koostamise õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/63.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 17. aprilli 2013 korraldusega nr 527-k „[Kadaka tee 74h, Kadaka tee 76d, Kadaka tee 76h ja Kadaka tee 76j kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Mustamäe linnaosas](#)”. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kinnistute jagamine, sihtotstarvete muutmine ning ehitusõiguse määramine ühe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone või ainult ärihoone, ühe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone, ühe 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ning ühe 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 22. aprillil 2013 ja ajalehes Pealinn 29. aprillil 2013 ning Tallinna veebilehel.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 23. aprillist kuni 6. maini 2013 Mustamäe Linnaosa Valitsuses. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamiseks toimus avalik arutelu 9. mail 2013, vastav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 20. aprillil 2013 ja ajalehes Mustamäe Leht mais 2013 ning Tallinna veebilehel.

Detailplaneeringu eskiislahenduse kohta vastuväiteid ei esitatud, kuid Kadaka tee 76d kinnistu omaniku OÜ Hekamerik esindaja tegi ettepaneku krundile pos 4 (põhijoonisel krunt pos 5) täiendava õuetelgi püstitamise osas. Ettepanekuga on detailplaneeringus arvestatud.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamise avaliku arutelu tulemusi tutvustav teade ilmus ajalehes Päevaleht 13. mail 2013 ja Tallinna veebilehel.

Detailplaneeringu on koostanud Linnaruumi OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 17. aprilli 2013 korraldusest nr 527-k „Kadaka tee 74h, Kadaka tee 76d, Kadaka tee 76h ja Kadaka tee 76j kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Mustamäe linnaosas”. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)“. Detailplaneeringule on lisatud dendroloog O. Abneri koostatud haljastuslik hinnang.

Detailplaneeringu algatamise korralduses olevate lähteseisukohtade ja lisanõuetega on arvestatud.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd [Tallinna linna ehitismääruse](#) § 14 lõikes 2 loetletud isikutega ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi planeeringulahendus puudutas ning arvamust on küsitud [Tallinna linna ehitismääruse](#) § 15 lõikes 3 loetletud isikutelt.

Mustamäe Linnaosa Valitsus, Mustamäe linnaosa halduskogu, Päästeameti Põhja päästikeskus, Kadaka tee 74h ja 76h kinnistute omaniku ja Kadaka tee 76j kinnistu kaasomaniku Kadaka Investeeringute Osühingu esindaja ning Kadaka tee 76d kinnistu omaniku ja Kadaka tee 76j kinnistu kaasomaniku OÜ Hekamerk esindaja ning Akadeemia tee 47 kinnistu omaniku Maahaldaja OÜ esindaja detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ega detailplaneeringu kohta arvamust avaldades omapoolseid lisatingimusi ei esitanud.

Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet esitasid detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal detailplaneeringu kohta arvamust avaldades lisatingimused.

Tallinna Linnavaaramet märkis, et peab otstarbekaks Tallinna linna kasuks seatavad uued isikliku kasutusõiguse lepingud sõlmida ja vanade isikliku kasutusõiguse lepingutega määratud kinnistusraamatu kanded kustutada pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ning enne kehtestamist. Tallinna Linnavaarameti lisatingimusega on arvestatud ja vastavasisuline notariaalne leping on sõlmitud 9. veebruaril 2017.

Tallinna Kommunaalamet ja Tallinna Transpordiamet märkisid, et vajalik on sõlmida vastav teede- ja tehnovõrkude väljaehitamise leping. Detailplaneeringus on Tallinna Kommunaalameti ja Tallinna Transpordiameti lisatingimusega arvestatud ning 19. jaanuaril 2015 sõlmitud halduslepinguga nr 3-7/230 võttis Kadaka Investeeringute Osühing kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise valmishitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

Leiva tn 1 kinnistu omaniku AKTSIASELTSi LEIBUR esindaja esitas detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal detailplaneeringule järgmised lisatingimused:

- 1) pärast sidekanaliseerimise ehitustööde lõppu AKTSIASELTSi LEIBUR kinnistul (Leiva tn 1) taastab tööde tellija või sidekanaliseerimise omanik omal kulul AKTSIASELTSi LEIBUR kinnistu (Leiva tn 1) endise heakorra (muuhulgas teostatakse kõik vajalikud haljastus-, asfalteerimis- jms tööd);
- 2) AKTSIASELTSile LEIBUR ei kaasne sidekanaliseerimise rajamisega ja kinnistu (Leiva tn 1) endise heakorra taastamisega rahalisi ega mitterahalisi kohustusi ning kui sidekanaliseerimise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine AKTSIASELTSile LEIBUR, sh AKTSIASELTSi LEIBUR kinnisasjale (Leiva tn 1), kõrvaldab sidekanaliseerimise omanik kahju tagajärjed ja/või hüvitab AKTSIASELTSile LEIBUR tekkinud kahju;
- 3) tööde tellija või sidekanaliseerimise omanik kooskõlastab AKTSIASELTSiga LEIBUR enne sidekanaliseerimise ehitustööde algust tööde algusaja ja eeldatava kestvuse.

Detailplaneeringus on Leiva tn 1 kinnistu omaniku AKTSIASELTSi LEIBUR lisatingimustega arvestatud.

Leiva tn 3 kinnistu (liidetud Leiva tn 5 kinnistuga, endine aadress Kadaka tee 76c) omanik OÜ Exmet esindaja A. Sonn ei nõustunud detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal detailplaneeringu lahendusega ja märkis, et detailplaneeringu lahendusega kitsendatakse

OÜle Exmet kuuluva kinnistu kasutusvõimalusi, kuna detailplaneeringus kavandatakse kinnistu koormamist uute/ümbertõstetavate torustike ja servituutidega.

Detailplaneeringu lahendust on muudetud ja sade- ja reovee kollektorite paigutust korrigeeritud ning rekonstrueerimine viiakse läbi olemasolevas trassikoridoris. OÜ Exmet esindaja A. Sonn nõustus muudetud detailplaneeringu lahendusega.

Tallinna Keskkonnaamet, Elektrilevi OÜ, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, AS Tallinna Küte (kehtiv ärinimi AS Utilitas Tallinn), Aktsiaselts KH Energia-Konsult, aktsiaselts Eesti Gaas, AS Eesti Telekom (kehtiv ärinimi Telia Eesti AS) detailplaneeringu lahenduse kohta tingimusi ei esitanud, kuid määrasid nõuded ehitus- ja tööprojektide koostamiseks. Detailplaneeringus on nõuetega arvestatud.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 4. veebruari 2015 korraldusega nr 139-k „[Kadaka tee 74h, Kadaka tee 76d, Kadaka tee 76h ja Kadaka tee 76j kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine Mustamäe linnaosas](#)”, eesmärgiga jagada kinnistud, muuta sihtotstarbed ja määrata ehitusõigus ühe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone või ainult ärihoone, kolme kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja tootmishoone, ühe 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks ning ühe 1 maapealse korrusega kergkonstruktsioonis ehitise ehitamiseks ja ühe 1-korruselise tootmishoone (alajaam) rajamiseks. Lisaks anti planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 9. veebruaril 2015, ajalehes Pealinn 16. veebruaril 2015, ajalehes Mustamäe Leht 17. veebruaril 2015 ning Tallinna veebilehel. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 23. märtsist kuni 7. aprillini 2015. Vastav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 7. märtsil 2015 ja ajalehes Mustamäe Leht 31. märtsil 2015 ning Tallinna veebilehel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitasid detailplaneeringu lahenduse kohta ettepanekud detailplaneeringust huvitatud isiku Kadaka Investeeringute Osühingu esindaja H. Otsmaa ning ettepanekud ja vastuväited Leiva tn 3 kinnistu omaniku OÜ Exmet esindaja A. Sonn.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet kaalus detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid ning vastas nendele.

Kadaka Investeeringute Osühingu esindaja H. Otsmaa esitas ettepaneku detailplaneeringu lahenduse muutmiseks, kuna leidis, et avalikul väljapanekul olnud planeeringulahenduses on vajalik ümber tõsta kaugkütte- ja veemagistraale, mis varustavad Õismäed ning on tuvastanud, et need tööd on väga kallid. Planeeringu koostaja Linnaruumi OÜ esitas uue planeeringulahenduse, milles on muudetud hoonestusala asukohta nii, et võimalikult väheses ulatuses tuleks ümber tõsta Õismäed varustavad kaugkütte- ja veemagistraalid, kuigi nende ümbertõstmist siiski vältida ei saadud. Kinnistutel paiknenud kergliiklustee paigutati Leiva tn 3 (liidetud Leiva tn 5 kinnistuga) poolsele küljele. Ühtlasi muudeti uue lahendusega ka veokite liiklemine loogilisemaks ja sujuvamaks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustus detailplaneeringu lahenduse muutmisega Linnaruumi OÜ poolt esitatud kujul ja juhtis tähelepanu, et uuele planeeringulahendusele on vajalik võtta uued tehnilised tingimused, mille järel on võimalik koostada uus detailplaneering. Samuti märkis Tallinna Linnaplaneerimise Amet, et kaalub detailplaneeringu uue avaliku väljapaneku vajadust.

Leiva tn 3 kinnistu omaniku OÜ Exmet esindaja A. Sonni 6. aprillil 2015 esitatud ettepanekud ja vastuväited puudutasid Leiva tänava ning Akadeemia tee liikluskorraldust, parkimist ja juurdepääsu rajamist. OÜ Exmet esindaja A. Sonn juhtis tähelepanu asjaolule, et Kadaka tee haru, uue nimega Leiva tänav on kitsas ja ääretult halvas seisukorras olev tupiktänav ning samuti ei ole Kadaka tee ja Leiva tänava ristmiku liikluskorraldus ohutu. Tulenevalt sellest tegi OÜ Exmet esindaja ettepaneku planeeringu etapiviisilisel elluviimisel (projekteerimisel-ehitamisel) ehitada esimeses etapis välja ja võtta kasutusele juurdepääs Akadeemia tee kaudu. Samuti tagada, et ehitustegevuse ajal ei oleks Leiva tänav ehitustranspordi juurdepääsuks planeeritavatele kinnistutele, kuna see halvendab ja kitsendab oluliselt Leiva tn 3 ja Leiva tn 5 kinnistute toimimist.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet selgitas 30. aprilli 2015 kirjas nr 3-2/1841, et Kadaka tee 74h, 76d, 76h ja 76j kinnistute detailplaneeringu ala ei hõlma Leiva tänavat ning seal säilib olemasolev olukord. Leiva tänav on Tallinna linnale kuuluv tänav, mille seisukorra eest vastutab Tallinna Kommunaalamet. Planeeringu lahenduse on kooskõlastanud nii Tallinna Transpordiamet kui ka Tallinna Kommunaalamet. Ehitusaegse juurdepääsu keelamine ei ole põhjendatud. Kui asutakse ette valmistama ehitustööde organiseerimise lahendust, on OÜ Exmet ettepanekut võimalik lahenduse koostajal arvestada. Kehtivate õigusaktidele ja normidele vastavat ehitusaegset võimalikku häiringut on naabrid kohustatud seadusest tulenevalt taluma, mis rakendub ka OÜ Exmet poolt planeeritavale ehitustegevusele naabri suhtes (nt aia piirile rajamine).

Lisaks märkis OÜ Exmet esindaja A. Sonn, et detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.6 on toodud, et parkimiskohtade paiknemine võib täpsustuda edasise projekteerimise käigus, kui on teada konkreetne hoonestus. OÜ Exmet esindaja leidis, et Leiva tänavat kehvade olukorra tõttu võib lisanduvate hoonemahtude ning seoses sellega suureneva liikluskoormuse ja parkimisvajadusega tekkida olukord, mis halvendab tunduvalt naaberkinnistute ekspluatatsiooni. Seoses sellega palus OÜ Exmet esindaja projekteerimise edasistel staadiumitel tehtud kõik projektlahendused kooskõlastada Leiva tn 3 ja Leiva tn 5 kinnistute omanikuga. OÜ Exmet esindaja palus vastavasisulised täiendused viia sisse detailplaneeringusse.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet selgitas, et parkimiskohtade arv kruntidel võib edaspidi täpsustuda, kuid nende asukoht jääb planeeritavatele kruntidele, mistõttu ei saa halveneda naaberkinnistute ekspluatatsioon. Lisaks märkis Tallinna Linnaplaneerimise Amet, et parkimise lahendus vastab Tallinna parkimise arengukavale ja ehitusprojektid koostatakse vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ning projektide kooskõlastamise nõue OÜga Exmet ei ole põhjendatud.

Samas juhtis Tallinna Linnaplaneerimise Amet tähelepanu, et detailplaneeringu lahendust muudetakse vastavalt detailplaneeringust huvitatud isiku esitatud ettepanekule ja uut võimalikku planeeringulahendust tutvustatakse detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul, mis toimub 19. mail 2015.

OÜ Exmet esindaja A. Sonn teatas 19. juunil 2015, et nõustub muudetud detailplaneeringu lahendusega.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 10. aprillil 2015.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 19. mail 2015 Mustamäe Linnaosa Valitsuses. Arutelul tutvustati planeeringusse tehtud muudatusi.

Detailplaneeringu avaliku arutelu tulemusi tutvustav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 23. mail 2015 ja Tallinna veebilehel.

Kuna detailplaneeringu põhilahendust muudeti, siis korraldas Mustamäe Linnaosa Valitsus 23. maist 2016 kuni 6. juunini 2016 detailplaneeringu uue avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 9. mail 2016 ja ajalehes Mustamäe Leht 16. mail 2016 ning Tallinna veebilehel.

Detailplaneeringu teistkordse avaliku väljapaneku kestel esitas detailplaneeringu lahenduse kohta Leiva tn 1 kinnistu omaniku AKTSIASELTSi LEIBUR volitatud esindaja Advokaadibüroo SORAINEN AS järgmised ettepanekud:

1) detailplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb projekti realiseerimiseks tõsta ümber AS Tallinna Küte soojusmagistraalid ja drenaažtorustik. Samuti eeldab kavandatav tegevus muude tehnovõrkude (vesi, kanalisatsioon, küte jne) ümbertõstmist. AKTSIASELTSi LEIBUR tootmisprotsess ja tärned (siseriiklik ning ka eksport) toimuvad ööpäevaringselt igal päeval, sh 52 nädalat aastas. Seoses sellega on kõik võimalikud potentsiaalsed katkestused (vesi, kanalisatsioon, elekter, gaas) suure negatiivse (majandusliku) mõjuga nii ettevõttele kuid ka kogu riigi tasandil. Eelnevat arvesse võttes tuleb projekti realiseerimisel välistada igasugused AKTSIASELTSi LEIBUR tootmisprotsessi negatiivselt mõjutavad tööd ning plaanitud ning planeerimata katkestused. Detailplaneeringu ning ka edaspidised ehitusprojektid tuleb kehtestada tingimusega, mille kohaselt teavitatakse AKTSIASELTSi LEIBUR kõigist tehnovõrkude ümbertõstmisega seotud töödest vähemalt kaks nädalat enne tööde teostamist ning kõik tootmistegevust mõjutatavad tööd tuleb kooskõlastada AKTSIASELTSiga LEIBUR;

2) detailplaneeringu kohaselt on juurdepääs planeeritavale alale tagatud muuhulgas Leiva tänavalt, mida AKTSIASELTS LEIBUR kasutab peamise juurdepääsuteena Leiva tn 1 kinnistule saamiseks. Arvestades detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mahtu, on ilmselge, et Leiva tänavat kasutatavate sõidukite osakaal suureneb. Samas ei ole detailplaneering toonud hinnangut Leiva tänava liikluskoormuse suurenemise kohta. Eelnevat arvesse võttes palume planeeringu koostajatelt hinnangut selle kohta, kui palju võrreldes olemasoleva olukorraga suureneb planeeringu realiseerimisel Leiva tänava liikluskoormus. Samuti tuleb detailplaneering ning ka edaspidised ehitusprojektid kehtestada tingimusega, mille kohaselt ei ole lubatud takistada juurdepääsu Leiva tänavale, sh Leiva 1 kinnistule.

Lisaks märkis Advokaadibüroo SORAINEN AS, et palub võtta arvesse eelnevaid ettepanekuid, samuti palub kaasata AKTSIASELTSi LEIBUR ka projekti realiseerimise järgnevatel etappidel.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav teade ilmus ajalehes Postimees 8. juunil 2016 ja ajalehes Pealinn 13. juunil 2016 ning Tallinna veebilehel.

Esitatud vastuväidete alusel täiendati detailplaneeringu seletuskirja ning detailplaneeringust huvitatud isik Kadaka Investeeringute Osühing ja detailplaneeringu koostaja Linnaruumi OÜ tutvustasid tehtud muudatusi nii AKTSIASELTSi LEIBUR esindajale kui ka volitatud esindajale Advokaadibüroo SORAINEN ASile.

AKTSIASELTSi LEIBUR esindaja teatas 14. juunil 2016 ja tema volitatud esindaja Advokaadibüroo SORAINEN AS 16. juunil 2016, et on nõus tehtud täiendustega ja vastuväiteid ei oma ning ei soovi arutada tõstatatud küsimusi täiendavalt avalikul arutelul. Lähtuvalt eeltoodust ei korraldanud Mustamäe Linnaosa Valitsus detailplaneeringu avalikku arutelu. Vastav teade ilmus ajalehes Postimees 25. juunil 2016 ja Tallinna veebilehel.

Kuna detailplaneeringu avalike väljapanekute kestel detailplaneeringu lahenduse kohta esitatud ettepanekud ja vastuväited lahendati ning detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringuga, ei olnud detailplaneeringu maavanemale järelevalveks esitamine vajalik.

Vastavalt 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lg 7 p-le 4 teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga ühe nädala jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Akadeemia tee 39, Akadeemia tee 43, Akadeemia tee 45, Akadeemia tee 47, Kadaka tee 74h, Kadaka tee 76d, Kadaka tee 76h, Kadaka tee 76j, Leiva tn 1, Leiva tn 2 ja Leiva tn 3 kinnistute omanikke.

[Tallinna linna ehitismääruse](#) § 20 lõike 4 kohaselt kehtestab volikogu detailplaneeringud juhul, kui planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks, muudel juhtudel kehtestab detailplaneeringu linnavalitsus oma korraldusega. Kuna Kadaka tee 74h, Kadaka tee 76d, Kadaka tee 76h ja Kadaka tee 76j kinnistute detailplaneeringus nimetatud asjaolusid ei esine, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavalitsuse pädevusse.

Arvestades eeltoodut, on Tallinna Linnavalitsusele esitatud kehtestamiseks korralduse eelnõu „Kadaka tee 74h, Kadaka tee 76d, Kadaka tee 76h ja Kadaka tee 76j kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Mustamäe linnaosas”.

Anu Hallik-Jürgenstein  
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostajad: Mare Lõhmus, tel 640 4272, Eilika Fimberg, tel 616 4075, Tallinna Linnaplaneerimise Amet,  
19. juuni 2017

Toomas Sepp  
Linnasekretär