

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
"Tähesaju kvartali detailplaneeringu
kehtestamine Lasnamäe linnaosas" juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Lasnamäe linnaosas 12,57 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Tähesaju kvartali detailplaneering, RAAM Arhitektid AI OÜ töö nr 13 TAH. Detailplaneeringus on ette nähtud 7 ärimaa, 6 äri- ja tootmismaa, 1 tootmismaa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega, kokku 15 kinnistu piiride muutmise teel moodustada 4 kuni 13 ärimaa ja äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krunti ja 5 transpordimaa sihtotstarbega krunti ning moodustatavatele äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega kokku kuni 27 hoone, sealhulgas kuni 14 ärihoone ja kuni 13 äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringus kruntide kasutamise tingimused.

Detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad Tallinna Linnavalitsuse 22. märtsi 2006 korraldusega nr 543-k kehtestatud „[Varraku tn 12, Mustakivi tee 19 ja 21 kinnistute ning lähiala detailplaneering](#)” ja Tallinna Linnavalitsuse 28. jaanuari 2009 korraldusega nr 96-k kehtestatud „[Varraku tn 10 kinnistu detailplaneering](#)” käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud ala asub Lasnamäe linnaosas Tondiraba asumis Laagna tee ja Varraku tänava vahelisel alal.

Planeeritud maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

- ärimaa sihtotstarbega Varraku tn 12, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistul asub parkla;
- ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 1, mille omanik on Osühing Viru 1. Maaüksusel paikneb kauplus;
- ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 2, mille omanik on OÜ Laagna Arendus. Kinnistu on hoonestamata;
- ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 4, mille omanik on OÜ Laagna Arendus. Kinnistu on hoonestamata;
- ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 5, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistu on hoonestamata;
- ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 6, mille omanik on OÜ Laagna Arendus. Kinnistu on hoonestamata;
- ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 7, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistul asub parkla ja komplektalajaam;
- 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 9, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistu on hoonestamata;
- 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 11, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistu on hoonestamata;
- 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 13, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistu on hoonestamata;
- 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 15, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistul paikneb kauplus;
- 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 17, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistul paikneb kauplus;
- tootmismaa sihtotstarbega Tähesaju tee 17a, mille omanik on Tähesaju City OÜ. Kinnistu on hoonestamata;

- 50% tootmismaa ja 50% ärimaa sihtotstarbega Tähesaju tee 23, mille omanik on Bassano OÜ. Kinnistul asub äri- ja laohoone ning äri- ja büroohoone;
- transpordimaa sihtotstarbega Tähesaju tee T2, mille omanik on Tähesaju City OÜ.

Kinnistud on osaliselt kaetud isetekkelise kõrghaljastusega.

Lisaks jääb planeeritud alale osa Tallinna linnale kuuluvatest Tähesaju tee T1, Laagna tee T6 ja Arbu tänav // Saarepiiga puiestee T2 // Varraku tänav T2 // Virbi tänav maa-alast.

Juurdepääs planeeritud alale on Laagna teelt, Varraku tänavalt ja Tähesaju teelt.

2. Lasnamäe elamualade üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „[Lasnamäe elamualade üldplaneeringu](#)” kohaselt on antud ala juhtotstarve tootmis- ja laondusettevõtete kõrvalfunktsiooniga ettevõtlusala, kus võivad paikneda vaba aja veetmise, kaubandus-, äri-, teenindus-, büroo- ja toitlustusettevõtted ja -asutused, parklad, haljasalad, rekreatsioonialad, kõrvalotstarbena keskkonda mittehäiriv väiketootmine ja laondus. Haljastusega alade osakaal kinnistul peab olema vähemalt 15%, kuhu ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud alal kehtib osaliselt Tallinna Linnavalitsuse 22. märtsi 2006 korraldusega nr 543-k kehtestatud „[Varraku tn 12, Mustakivi tee 19 ja 21 kinnistute ning lähiala detailplaneering](#)”, millega kavandati Lasnamäe linnaosas 18,4 ha suurusel maa-alal asuvate kinnistute 24-ks krundiks jagamisel tekkivatele kinnistutele kuni 5 hoone, sealhulgas ärihoonete ning äri- ja tootmishoonete ehitamine, mille maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast oli vahemikus 15 – 20 meetrit. Detailplaneering on ellu viidud ainult maakorralduslikus osas.

Tähesaju tee 4 ja 6 kinnistute osas kehtib Tallinna Linnavalitsuse 28. jaanuari 2009 korraldusega nr 96-k kehtestatud „[Varraku tn 10 kinnistu detailplaneering](#)”, millega oli kavandatud Lasnamäe linnaosas 9,5 ha suurusel planeeritaval maa-alal asuva Varraku tn 10 kinnistu jagamine kolmeks krundiks ning moodustatavatele ärimaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 2-korruselise kaubandushoone ning kahe kuni 4-korruselise büroohoone rajamiseks. Tähesaju tee 4 ja 6 kinnistute osas on detailplaneering ellu viidud maakorralduslikus osas.

Planeeritud alal kehtib osaliselt Tallinna Linnavolikogu 1. oktoobri 2009 otsusega nr 197 kehtestatud „[Võidujooksu tn 12 // Pae tn 7a kinnistu ja lähiala detailplaneering](#)”, mis kattub ainult Tähesaju tee maa-alal paikneva riba ulatuses, kuhu kehtiva detailplaneeringuga kavandati keskpinge 10kV kaablid. Tegemist oli vastavalt kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimiseseaduse § 22 lõikele 2 (detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud) laiendatud planeeritava maa-alaga. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta varem kehtestatud detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude lahendust Tähesaju tee maa-alal.

Varraku spordikompleksi rajamisega muutub ümbritsev linnaruum, mis tingib kehtestatud detailplaneeringute lahenduste muutmise. Selgunud on vajadus ehitada täiendav tänav jäähalli ja planeeritavate ärihoonete vahele, et spordikompleksis toimuvate suurürituste puhul hajutada liiklust ja vältida ummikuid.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimiseseaduse § 24 lg 6 kohaselt muutuvad Tähesaju kvartali detailplaneeringu kehtestamisel Tallinna Linnavalitsuse 22. märtsi 2006 korraldusega nr 543-k kehtestatud „Varraku tn 12, Mustakivi tee 19 ja 21 kinnistute ning lähiala detailplaneering” ja Tallinna Linnavalitsuse 28. jaanuari 2009 korraldusega nr 96-k kehtestatud „Varraku tn 10 kinnistu detailplaneering” käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas kehtetuks.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Tähesaju kvartal on planeeritud jagada neljaks tööstuspargi põhimõttel toimivaks kvartaliks. Tähesaju kvartali detailplaneeringu eesmärk on 7 ärimaa, 6 äri- ja tootmismaa, 1 tootmismaa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega, kokku 15 kinnistu piiride muutmise teel moodustada 4 kuni

13 äri- ja/või tootmismaa ja 5 transpordimaa sihtotstarbega krunti ning määrata ehitusõigus kokku maksimaalselt 27 kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks.

Kruntide moodustamiseks erinevate positsioonide liitmise teel on mitmeid võimalusi, mistõttu on minimaalne moodustatav kruntide arv 4 ning maksimaalne 13. Kruntide liitmisel liidetakse ka planeeritud ehitusõigused. Lisaks moodustatakse 4 uut transpordimaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu on olemasolev. Kõik planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundid (positsioonid T1, T2, T4 ja T5) on kavandatud avalikku kasutusse. Samuti on avalikku kasutusse kavandatud olemasolev Tähesaju tee T2 kinnistu (positsioon T3).

Krundi positsioon (edaspidi *pos*) 1 pindala on kavandatud 17653 m² ja sihtotstarve ärimaa. Ehitusõigus on määratud kuni kuue kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Krunt pos 1 on liitkrunt, mis moodustub kruntide pos 1a, pos 1b ja pos 1c liitmisel.

Krunt pos 1a moodustatakse Tähesaju tee 2 kinnistust, millest eraldatakse krundi pos 1b koosseisu minev ajutine krunt (pos 1b²) ning moodustatav transpordimaa krunt pos T5. Pindala on kavandatud 3739 m², sihtotstarve ärimaa ja ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Krunt pos 1b moodustatakse Tähesaju tee 4 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 1b¹) ja Tähesaju tee 2 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (pos 1b²). Pindala on kavandatud 5557 m², sihtotstarve ärimaa ja ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Krunt pos 1c moodustatakse Tähesaju tee 6 kinnistust ja Tähesaju tee 4 kinnistust eraldatavast ajutisest krundist (Pos 1c¹). Pindala on kavandatud 8357 m², sihtotstarve ärimaa ja ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Krunt pos 2 pindalaks on kavandatud 24925 m², sihtotstarve ärimaa ja ehitusõigus määratakse kaheksa kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Krunt pos 2 on liitkrunt, mis moodustub kruntide pos 2a, pos 2b, pos 2c ja pos 2d liitmisel.

Krunt pos 2a moodustatakse Varraku tn 12 kinnistust, millest eraldatakse perspektiivse Virbi tänava pikenduse krundi pos T1 koosseisu minev ajutine krunt (pos T1¹). Pindala on kavandatud 5884 m², sihtotstarve ärimaa ja ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Krunt pos 2b moodustatakse Tähesaju tee 7 kinnistust, millest eraldatakse perspektiivse Virbi tänava pikenduse krundi pos T1 koosseisu minev ajutine krunt (pos T1²). Pindala on kavandatud 5714 m², sihtotstarve ärimaa ja ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Krunt pos 2c moodustatakse Tähesaju tee 5 kinnistust. Pindala on kavandatud 4923 m², sihtotstarve ärimaa ja ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Krunt pos 2d moodustatakse Tähesaju tee 1 kinnistust, millest eraldatakse moodustatav transpordimaa krunt pos T4. Pindala on kavandatud 8404 m², sihtotstarve ärimaa ja ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks.

Krunt pos 3 pindalaks on kavandatud 34494 m², sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa ning ehitusõigus määratakse üheksa kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks. Krunt pos 3 on liitkrunt, mis moodustub kruntide pos 3a, pos 3b, pos 3c ja pos 3d liitmisel.

Krunt pos 3a moodustatakse Tähesaju tee 11 kinnistust ning Tähesaju tee 9 ja Tähesaju tee 13 kinnistust moodustatavatest ajutistest kruntidest (pos 3a¹ ja pos 3a²). Pindala on kavandatud 11546 m², sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa ning ehitusõigus määratakse kolme kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks.

Krunt pos 3b moodustatakse Tähesaju tee 9, Tähesaju tee 13 ja Tähesaju tee 15 kinnistutest moodustatavatest ajutistest kruntidest (pos 3b¹, pos 3b² ja pos 3b³). Pindala on kavandatud 7651 m², sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa ning ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja

1 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks. Tähesaju tee 9 kinnistust eraldatakse veel ajutine krunt pos T1³ transpordimaa krundi pos T1 ja ajutine krunt pos T2¹ transpordimaa krundi pos T2 moodustamiseks.

Krunt pos 3c moodustatakse Tähesaju tee 15 ja Tähesaju tee 17 kinnistutest moodustatavatest ajutistest kruntidest (pos 3c¹ ja pos 3c²) ja Tähesaju tee 17a kinnistust. Pindala on kavandatud 7536 m², sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa ning ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks. Tähesaju tee 15 kinnistust eraldatakse veel ajutine krunt pos T2² transpordimaa krundi pos T2 moodustamiseks.

Krunt pos 3d moodustatakse Tähesaju tee 17 kinnistust, millest eraldatakse ajutised krundid (pos T2³ ja pos 3c²). Pindala on kavandatud 7761 m², sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa ning ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks.

Krunt pos 4 pindalaks on kavandatud 6674 m², sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa ning ehitusõigus määratakse nelja kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks. Krunt pos 4 on liitkrunt, mis moodustub kruntide pos 4a ja pos 4b liitmisel.

Krunt pos 4a pindalaks on kavandatud 2237 m², sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa ning ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks.

Krunt pos 4b pindalaks on kavandatud 4437 m², sihtotstarve äri- ja/või tootmismaa ning ehitusõigus määratakse kahe kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoone ehitamiseks.

Krundid pos 4 või 4a ja 4b moodustatakse Tähesaju tee 23 kinnistust, millest eraldatakse perspektiivse Virbi tänava pikenduse krundi pos T2 koosseisu minev ajutine krunt (pos T2⁰).

Hoonete planeerimisel on eesmärk kavandada asukohta sobiv äri- ja osaliselt tootmishoonete kvartal (valdavalt kaubandus), mis kasutab ära asukoha eeliseid ülelinnalise liiklussõlme juures ja teenindab piirkonna suuremahulisi korterelamualasid. Tootmishoonetes on ette nähtud kavandada keskkonda mittehäiriv väiketootmine ja/või laonduspinnad. Samuti on kvartali planeerimisel lähtutud kõrvalasuvate ühiskondlike- ja spordihoonete teenindamiseks vajalikust liiklusskeemist, mis jagab Tähesaju kvartali väiksemateks kvartaalseteks üksusteks, tekitades seeläbi ühtse tänavavõrgustiku. See on vajalik eelkõige planeeritava Tähesaju kvartali arenduse liikluse toimimiseks ning tagamaks piirkonnas efektiivne liikluslahendus ka ühiskondlikes ja spordihoonetes toimuvate suurürituste puhul. Tähesaju kvartali hoonete planeeritud kõrguse määramisel on lähtutud kõrvalkinnistutel asuvatest ühiskondlikest hoonetest ja ärihoonetest. Eesmärk on nii Laagna tee kui ka Tähesaju tee äärde kujundada ühtse kõrgusega ning tervikliku arhitektuuriga tänavasein.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014](#)” vahevööndi norm, mille kohaselt tuleb alale ette näha kokku 1455 parkimiskohta. Normikohane parkimiskohtade arv on kruntidel tagatud, sest kokku on alale kavandatud 1465 parkimiskohta.

Haljastusliku hinnangu koostas Linnart OÜ. Planeeritud maa-alal kasvab II, III, IV ja V väärtusklassi kuuluvat kõrghaljastust. Planeeringu lahenduse kohaselt on ette nähtud likvideerida 83 puud, mis kuuluvad II, III ja IV väärtusklassi. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „[Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)”. Arvutuste kohaselt on asendusistutuse arvuks 692 haljastuse ühikut. Likvideeritavate puude hulk on esialgne ja see võib lahenduse täpsustumisel järgnevates projekteerimisstaadiumides muutuda. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv saadakse raieloa menetlemisel pärast ehitusloa andmist. Detailplaneeringus on antud haljastuse põhimõtteline lahendus.

Ramboll Eesti AS (praegu Skepast&Puhkim OÜ) on koostanud „Varraku tn 12 ja Tähesaju tee kinnistute detailplaneeringu mürauringu“. Hinnang on koostatud kooskõlas sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „[Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid](#)“ Alates 1. veebruarist 2017

hinnatakse liiklusrõhke taset [atmosfääriõhu kaitse seaduse](#) ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)” järgi. Hoone projekteerimisel näha ette müraleevendamismeetmed, lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Aktsiaselts MAVES on koostanud hüdroteoloogilise ekspertarvamuse, mille kohaselt on planeeritava alal tegemist väga halbade filtratsiooniomadustega pinnasega, millest tulenevalt jääb kavandatava tegevuse mõju põhjavee režiimile kinnistute piiridesse.

Osühing Tulelaev koostas planeeringuala „Radoonitaseme mõõtmise raporti“, mille kohaselt on radoonitasemed krundil keskmised ja kõrged. Detailplaneeringu seletuskirja on lisatud radoonitaseme vähendamise meetmed arvestamiseks ehitusprojektis.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku tegi RAAM Arhitektid AI OÜ 8. oktoobril 2013.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti, RAAM Arhitektid AI OÜ, ja Tähesaju City OÜ vahel on 27. oktoobril 2014 sõlmitud planeeringu koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/73.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 5. novembri 2014 korraldusega nr 1681-k „[Tähesaju kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas](#)”. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli Tähesaju kvartalis äri või äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistute piiride ja sihtotstarvete muutmise teel moodustada 17 ärimaa sihtotstarbega krundi ja ärimaa kruntidele juurdepääsuks vajalikud transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata moodustatavatele ärimaa kruntidele ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoonete ehitamiseks. Lisaks oli detailplaneeringu eesmärk heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahenduse andmine.

Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 11. novembril 2014, ajalehes Pealinn 17. novembril 2014 ja ajalehes Lasnamäe Leht novembris 2014.

Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 1. detsembrist kuni 9. detsembrini 2014 Lasnamäe Linnaosa Valitsuses. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 10. detsembril 2014. Vastavasisuline teade ilmus ajalehes Postimees 22. novembril 2014 ja ajalehes Pealinn 1. detsembril 2014.

Arutelul osalesid Lasnamäe Linnaosa Valitsuse esindajad ja detailplaneeringu koostaja. Arutelul käsitleti alljärgnevat ettepanekuid:

- kontaktvõõndis mitte kavandada tänavavõrku läbi Mustakivi tn 21a kinnistu. Planeeritavate kinnistute taga olev tee, mis külgneb jäähalliga, tuleb ühendada Tähesaju tänavaga nagu seda nägi ette algne detailplaneering;
- krundil pos 1 vaadata üle ehitusjooned Varraku ja Tähesaju tänavate ristmiku piirkonnas, tagamaks Lasnamäele omane avarus ja parkimine omal kinnistul;
- Varraku tänava ehitusjoone määramisel lähtuda varem kehtestatud detailplaneeringus toodud ehitusjoonest. Hoonestust mitte kavandada kinnistu piirile, kuna naabruses paikneb elurajoon;
- jätkata detailplaneeringu menetlemist vastavalt planeerimisseadusele ja Tallinna linna ehitusmäärusele.

Detailplaneeringu koostas RAAM Arhitektid AI OÜ. Detailplaneering on koostatud lähtudes 5. novembri 2014 korraldusest nr 1681-k „[Tähesaju kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Lasnamäe linnaosas](#)” ja kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)”. Detailplaneeringule on lisatud Ramboll Eesti AS (praegu Skepast&Puhkim OÜ) koostatud „Varraku tn 12 ja Tähesaju tee kinnistute detailplaneeringu mürauuring“, aktsiaselts MAVES koostatud hüdroteoloogiline ekspertarvamus ja Osühing Tulelaev koostatud „Radoonitaseme mõõtmise raport“.

Detailplaneeringu koostamise algatamise korralduses määratud lisanõudeid detailplaneeringu koostamiseks on arvestatud, väljaarvatud algatamise korralduse punkt 4.5, mis käsitles ajutise liikluslahenduse koostamist Varraku tänava, Tähesaju tee ning Laagna tee ühenduse lahendamiseks kuni Varraku tänava planeeritava silla väljaehitamiseni ning Tähesaju tee ja planeeritava ala põhjaossa kavandatavalt tänavalt ajutiseks läbipääsuks, kuni ehitatakse välja ühendus Mustakivi teega. Kuna tänaseks on koostatud mitmeid tee-ehitusprojekte, millest osa on ka juba elluviidud, siis on detailplaneeringus antud projektid juba kajastatud. Seega puudub vajadus ajutise liikluslahenduse koostamiseks, kuna teede ehitusprojektid arvestavad nii olemasoleva kui ka perspektiivse olukorraga ning projekteeritud teelahendused on kavandatud lähiajal realiseerida. Kuni Varraku tänava uue viadukti väljaehitamiseni toimib liikluskorraldus olemasoleval kujul.

Detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud redaktsioonis [Tallinna linna ehitismääruse](#) § 14 lõikes 2 loetletud isikutega on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd ja § 15 lõikes 3 loetletud ametid on detailplaneeringule seisukohad esitanud.

Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Lasnamäe linnaosa halduskogu, Päästeameti Põhja päästikeskus, Terviseameti Põhja talitus, Tähesaju tee 1, Tähesaju tee 2, Tähesaju tee 4, Tähesaju tee 6, Tähesaju tee 23, Varraku tn 12, Tähesaju tee 5, Tähesaju tee 7, Tähesaju tee 9, Tähesaju tee 11, Tähesaju tee 13, Tähesaju tee 15, Tähesaju tee 17, Tähesaju tee 17a ja Tähesaju tee T2 kinnistute omanikud detailplaneeringu kohta arvamust avaldades omapoolseid tingimusi ei esitanud.

Tallinna Linnavaraamet, AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn), Elering AS, AKTSIASELTS TALLINNA VESI, Elektrilevi OÜ ja AS Eesti Telekom (praegu Telia Eesti AS) kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused ehitus- ja tööprojektide koostamiseks on detailplaneeringus määratud.

Tallinna Linnavaraamet kooskõlastas detailplaneeringu tingimused, et detailplaneeringu vastuvõtmise korralduses nähakse ette Tallinna Linnavaraametile ülesanne sõlmida kruntide pos T1-T5 linnale tasuta võõrandamiseks ning krundile pos 1a planeeritud kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks kokkulepe kinnisaja omanikega pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ja enne kehtestamist.

Ülesanne anti detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse punktis 3 ja vastavad lepingud on sõlmitud.

Tallinna Linnavalitsuse 30. juuni 2017 korraldusega nr 1080-k võeti vastu „[Tähesaju kvartali detailplaneeringu vastuvõtmine Lasnamäe linnaosas](#)”, millega oli ette nähtud 14 äri- või tootmis- või äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistute piiride muutmise teel moodustada 4 kuni 13 ärimaa ja äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundi ja 5 transpordimaa sihtotstarbega krundi ning moodustatavatele äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni 5 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks määratakse detailplaneeringus kruntide kasutamise tingimused.

Teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta ilmus ajalehes Postimees 5. juulil 2017 ja ajalehes Pealinn 7. augustil 2017. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 10. augustist–24. augustini 2017. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 1. augustil 2017 ja ajalehes Pealinn 7. augustil 2017.

Kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel planeeringulahenduse kohta ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud, detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga, polnud detailplaneeringu maavanemale järelevalveks esitamine vajalik.

16. juunil 2017 sõlmitud halduslepinguga nr TKA104 võtsid Tähesaju City OÜ ja OÜ Laagna Arendus kohustuse tagada detailplaneeringukohase avalikult kasutatavate teede (st sõidu, kõnni- ja kergliiklustee), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise ehitamine etapiliselt vastavalt lepingule lisatud skeemile.

Planeerimisseaduse § 132 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus

detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

Detailplaneeringu kõrvaltingimusena nähakse ette, et Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 16. juunil 2017 sõlmitud halduslepingus nr TKA104 määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Tallinna Linnavalitsuse 27. septembri 2017 korralduse nr 1462-k „[Tähesaju tee 2 kinnisasja jagamisel tekkiva kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine ja Tähesaju tee 2 kinnisasjale Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning kinnisasjale ja isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine](#)“ alusel taotleti Tähesaju tee 2 kinnisasja jagamisel tekkiva transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja osa ligikaudse pindalaga 31 m² (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga T5) Tallinna linnale omandamist, mis on Tallinna linnale vajalik ehitatava kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks. Eelnevalt nimetatud korralduse alusel on sõlmitud kinnistu tasuta võõrandamise võlaõiguslik leping ja isikliku kasutusõiguse seadmise leping ning asjaõigusleping 13. oktoobril 2017.

Tallinna Linnavalitsuse 18. oktoobri 2017 korralduse nr 1589-k „[Tähesaju tee 1 kinnisasjast moodustatava kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine ning kinnisasjale valitseja määramine](#)“ alusel taotleti Tähesaju tee 1 kinnisasjast moodustatava transpordimaa sihtotstarbega kinnisasjaga ligikaudse pindalaga 63 m² (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga T4) tasuta omandamist Tallinna linnale kinnisasjal olemasoleva Tallinna linnale vajaliku kõnnitee avaliku kasutamise tagamiseks. Eelnevalt nimetatud korralduse alusel on kinnistu tasuta võõrandamise võlaõiguslik leping sõlmitud 23. oktoobril 2017.

Tallinna Linnavalitsuse 18. oktoobri 2017 korralduse nr 1590-k „[Tähesaju tee 23 kinnisasjast moodustatava kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine ning kinnisasjale valitseja määramine](#)“ alusel taotleti Tähesaju tee 23 kinnisasjast moodustatava transpordimaa sihtotstarbega kinnisasjaga ligikaudse pindalaga 1759 m² (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga T2^o) tasuta omandamist Tallinna linnale perspektiivselt ehitatava Tallinna linnale vajaliku tänava avaliku kasutamise tagamiseks. Eelnevalt nimetatud korralduse alusel on kinnistu tasuta võõrandamise võlaõiguslik leping sõlmitud 30. oktoobril 2017.

Tallinna Linnavalitsuse 18. oktoobri 2017 korralduse nr 1591-k „[Tähesaju tee T2 kinnisasja ning Varraku tn 12, Tähesaju tee 7, Tähesaju tee 9, Tähesaju tee 15, Tähesaju tee 17 kinnisasjadest moodustatavate kinnisasjade Tallinna linnale tasuta omandamine ning kinnisasjadele valitseja määramine](#)“ alusel taotleti Tähesaju tee T2, Varraku tn 12, Tähesaju tee 7, Tähesaju tee 9, Tähesaju tee 17, Tähesaju tee 17 transpordimaa sihtotstarbega kinnisasjade tasuta omandamist Tallinna linnale Tähesaju kvartali detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks kavandatavate Tallinna linnale vajalike teede ehitamise korraldamiseks ja olemasolevate teerajatiste avaliku kasutamise tagamiseks. Eelnevalt nimetatud korralduse alusel on kinnistute tasuta võõrandamise võlaõiguslik leping sõlmitud 18. oktoobril 2017.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 25 lõike 7 punktide 1 ja 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga Tähesaju tee 1, Tähesaju tee 2, Tähesaju tee T2, Tähesaju tee T3, Tähesaju tee 4, Tähesaju tee 5, Tähesaju tee 6, Tähesaju tee 7, Tähesaju tee 8, Tähesaju tee 9, Tähesaju tee 11, Varraku tn 12, Tähesaju tee 13, Varraku tn 14, Tähesaju tee 15, Tähesaju tee 17, Tähesaju tee 17a, Tähesaju tee 19, Tähesaju tee 21 ja Tähesaju tee 23 kinnistute omanikke, Korterühistut ARBU 2 ja KORTERIÜHISTUT VIRBI 22.

[Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse](#) § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

[Tallinna linna ehitusmäärus](#) § 20 lõike 4 kohaselt kehtestab volikogu detailplaneeringu 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 Tähesaju kvartali detailplaneeringu puhul eelpool nimetatud asjaolusid ei esine, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavalitsuse pädevusse.

Arvestades eeltoodut, on Tallinna Linnavalitsusele esitatud kehtestamiseks korralduse eelnõu „Tähesaju kvartali detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe linnaosas”.

Anu Hallik-Jürgenstein
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostajad: Maike Heido, tel 6404273, Elika Pukk; Tallinna Linnaplaneerimise Amet,
8. november 2017

Priit Lello
Linna õigusdirektor linnasekretäri ülesannetes