

Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
„Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu kehtestamine Kristiine
linnaosas” juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse Kristiine linnaosas 5,07 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ töö nr 1413. Detailplaneeringu eesmärk on muuta Mustamäe tee 69 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve ning jagada kinnistu elamumaa, äri- ja/või elamumaa, transpordimaa, üldkasutatava maa ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks. Detailplaneeringus määratakse ehitusõigus 3–4-korruseliste korterelamute, trafoalajaama, 3-4-5-korruseliste, äriruumidega korterelamute ning kahe varieeruva kõrgusega (2, 6 ja 8 ning 2, 8 ja 13 korrust) hoonerühma rajamiseks, milles on korterid, äriruumid ja parkla. Kõikidele elamutele ja ärihoonetele nähakse ette maa-alune korrus. Lisaks muudetakse osaliselt Tildri tn 10 üldkasutatava maa sihtotstarvet ning moodustatakse transpordi- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt, millele määratakse ehitusõigus trafoalajaama rajamiseks. Detailplaneeringus antakse liikluskorralduse, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud ala asub Kristiine linnaosas Mustamäe tee, Linnu tee, Algi tänava ja Tildri tänava vahelisel alal.

Planeeritud maa-alal paikneb transpordimaa sihtotstarbega Mustamäe tee 69 kinnistu suurusega 42 014 m². Mustamäe tee 69 kinnistu omanik on OÜ Astlanda Invest. Kinnistul paiknevad ehtisregistri kohaselt endise trollidepoo hooned ja rajatised, trolliliine teenindav alajaam ning tänavapuhastusmasinate garaažid.

Lisaks jääb planeeritud alale osa Tallinna linnale kuuluvast üldkasutatava maa sihtotstarbega Tildri tn 10 kinnistust, mis on hoonestamata ja kus paikneb koerte jalutusplats (selle piirdeaed, mis paikneb planeeritud ala pool, tõstetakse detailplaneeringu kohaselt ümber selliselt, et see jääb planeeritud alast välja). Planeeritud alale jääb osa Tallinna linnale kuuluvast transpordimaa sihtotstarbega kinnistust Linnu tee T7 (Algi tänava osas).

2. Kristiine linnaosa üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestati „[Kristiine linnaosa üldplaneering](#)“, mille maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritud maa-ala magistraaltänaväärseesse ärivööndisse, segahoonestusala ja arenguala juhtotstarbega alale. Mustamäe tee äär hõlmab magistraaltänavate ärivööndit, kus arendamise eesmärk on tihendada linnaosas kaubandus- ja teenindusvõrku, suurendada magistraaltänaväärsete alade atraktiivsust ja soodustada büroohoonete lisandumisega uute töökohtade teket.

Segahoonestusalal võivad paikneda elamud, nende naabruses sobivad äri- ja ühiskondlikud hooned, kommunaalehitised, pargid, parklad jm traditsioonilisse mitmefunktsioonilisse linnakeskkonda sobivad hooned tingimusel, et need ei avalda naabruses paiknevatele elamutele kahjulikku mõju.

Planeeritud alal on ka arenguala juhtotstarve, mis tähendab suuremat terviklikult planeeritavat ja tulevikus väljaehitatavat hoonestuspiirkonda.

Detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei kehti varem kehtestatud detailplaneeringut.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringu eesmärk on muuta Mustamäe tee 69 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve ning jagada kinnistu elamumaa, äri- ja elamumaa, transpordimaa, üldkasutatava maa ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks, nähes alale ette terviklikult planeeritud multifunktsionaalse linnakvartali. Ühtlasi hõlmab planeeritud ala osa Tallinna linna omandisse jäävast Tildri tn 10 üldkasutatava maa kinnistust, kuhu kavandatakse juurdepääs planeeritud äri- ja elamualale. Samuti on siia võimalik edaspidi ümber tõsta trolliliine teenindav alajaam, mistõttu määratakse krundile transpordi- ja tootmismaa sihtotstarve.

Mustamäe tee äärde on kavandatud kaks varieeruva kõrgusega hooneühik, milles on korterid, äriruumid ja parkimiskohad. Kumbki hooneühik paikneb 2-korruselisel osal, kuhu on kavandatud dominandina erineva kõrgusega mahud. Kõrgem 13-korruselise hoonemaht on planeeritud Mustamäe linnaosa poolsesse külge kohaliku maamärgina, mis avaneb Mustamäe tee ja Kadaka tee ristmiku suunas. Hoonevööndi keskossa jäävad 8-korruselised mahud, Linnu tee poole 6-kordne hoonemaht. Selline varieeruva kõrgusega lahendus loob nüüdisaegse arhitektuuriga atraktiivse linnatänavaga ega tekita massiivset hoonemüüri Mustamäe tee äärde, kuid summutab Mustamäe teelt tuleva (liiklus)müra. 2-korruselise hooneosa katusele kavandatakse haljastus ja terrassid. Kvartali sisse planeeritakse 3-4-5-korruselise hoonestuse, kus paiknevad nii äriruumid kui ka korterid. Samuti nähakse ette võimalus kavandada ühte planeeritud hoonesse lasteaed. Ala keskmesse kavandatakse kvartalisisene haljasala väikese pargina ning kavandatav teedevõrk suunab autoliikluse Mustamäe teele, et mitte koormata Algi tänavat ning vähendada Linnu tee liikluskooormust.

Parkimislahenduse väljatöötamisel on arvestatud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „[Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006–2014](#)”. Alale on kavandatud kokku 600 parkimiskohta, valdav osa neist kõikide hoonete maa-alusel tasandil, Mustamäe tee poolses osas ka kahel maapealsel tasandil.

Planeeringule lisatud Liikluslahendus OÜ koostatud liiklusanalüüsi tulemusel on ette nähtud sõidutee laiendused Linnu teele ja Mustamäe teele, lisaks kavandatakse kergliiklusteede laiendused Mustamäe tee ja Linnu tee ristmiku vahetusse lähedusse.

Planeeringualale koostas dendroloogilise ja taimestiku hinnangu Metsabüroo OÜ. [Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määruses nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord](#)” määratud klassifikatsiooni alusel I ja II väärtusklassi puud alal ei kasva. Likvideeritavad III–IV väärtusklassi puittaimed kompenseeritakse Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „[Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord](#)” kohaselt raieloa menetlemisel arvatavate haljastuse ühikute ulatuses.

Aktsiaseltsi MAVES keskkonnaseisundi hinnangu, Finestum Ehituseksperdi OÜ radoonitasete mõõdistuse raporti, Akukon OY Eesti Filiaali koostatud mürahinnangu alusel on detailplaneeringus kindlaks määratud ehitusprojekti koostamise nõuded, mille abil tagatakse inimese tervisele ohutu müra- ja õhusaaste ning radoonitase hoonetes.

Kuna Mustamäe tee 69 kinnistul asub ühissõidukite parkla, siis on aktsiaseltsi EcoPro koostanud jääkreostuse likvideerimiseks saneerimisprojekti. Aktsiaseltsi EcoPro on analüüsi koostamisel lähtunud aktsiaseltsi MAVES keskkonnaseisundi hinnangust.

5. Avaliku väljapaneku tulemused

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul, mis toimus 23. jaanuarist kuni 6. veebruarini 2017, esitas vastuväited ja ettepanekud Mustamäe tee 67 kinnistu omaniku lepinguline esindaja OÜ Vulpinus Õigusbüroo. Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas oma seisukohad vastuväidete ja ettepanekute esitajale 23. veebruari 2017 kirjaga nr 3-2/16/2977-4.

Vastuväited esitanud isik oli seisukohal, et detailplaneering on vastuolus Kristiine linnaosa üldplaneeringuga nii hoonestuse kõrguse, hoonestustiheduse kui ka haljastuse osakaalule esitatavate

nõuete seisukohalt ning et detailplaneeringut ei ole menetletud kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas, et vastavalt kehtivale üldplaneeringule paikneb Mustamäe tee 69 kinnistu alal, mille juhtotstarve on segahoonestusala, kuid see on ühtlasi arenguala, mis on suuremate terviklikult planeeritavate ja tulevikus väljaehitatavate hoonestuspiirkondade ala. Ala paikneb magistraaltänaväärses ärivööndis, mis üldplaneeringu põhijoonise kohaselt algab Mustamäe tee 69 kinnistu piirist ja on tinglikult ca 50-meetrise ulatusega. Mustamäe tee 67 kinnistu on kaardil tähistatud valge värviga, s.o tänavate maa-ala, kuhu ehitisi ette näha ei saa ja mis on kasutatav parklana või edaspidi tänavamaana. Seega on detailplaneering järginud üldplaneeringus esitatud nõudeid. Lisaks ala korrastatakse, rajatakse elukeskkond, kuhu kavandatakse kvartalisisesed teed, rajatakse rekreatsiooniala, mida on võimalik aktiivselt puhkealana kasutada ka piirkonna elanikel.

Vastuväidete esitaja leidis, et kavandatud hoonestuse kõrgus on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga, eriti Mustamäe tee poolses osas, kuhu on kavandatud 30 ja 45 meetri kõrgune hoonestus, mis ei ole ka linnaehituslikult piisavalt põhjendatud.

Amet vastas, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Mustamäe tee poolne osa käsitletav magistraaltänaväärses ärivööndina, kus hoonestuse kõrgus määratakse detailplaneeringuga. Sellise kõrgusega hoonestuse kavandamine on taotluslik, kuna Mustamäe tee 67 kinnistu paikneb Mustamäe tee laiendamisele minevas alas (seetõttu ei ole sinna lubatud rajada hoonestust, mida on ka krundi omanikule korduvalt selgitatud) ja tee laiendamise järel paiknebki kõnealune hoonestus Mustamäe tee ääres. Sellisel moel on see kooskõlas lähikonnas tee ääres paiknevate 9-korruseliste korterelamutega. Lisaks paiknevad ka Kadaka tee ja Mustamäe tee ristmiku vahetus läheduses kõrgemad hooned, mis toimivad linnaruumis maamärgina tänavate sihil. Planeeritava ala ülejäänud osa juhtotstarve on segahoonestusala ning detailplaneeringuga kavandatav hoonestus järgib üldplaneeringus lubatud kõrgust 18 meetrit. Tulenevalt eeltoodust on detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Vastuväidete esitaja juhtis tähelepanu sellele, et detailplaneeringu seletuskirja lk 22 tabel sisaldab võrdlusandmeid kehtestatud üldplaneeringuga, sh hoonestustiheduse näitajatega. Kuivõrd seletuskirjas on öeldud, et üldplaneeringu näitajaid kinnistutel kohati küll ületatakse, kuid ei ületata kogu alal tervikuna, jääb ebaselgeks, milliseks kujuneb hoonestuse etapiviisi rajamise korral kruntide hoonestustihedus ning kas see vastab üldplaneeringu nõuetele.

Amet selgitas vastuses, et krundi hoonestustihedus on suhtarv, mis saadakse krundile kavandatud suletud brutopinna jagamisel krundi pinnaga ja see iseloomustab krundile kavandatud hoone mahtu linnaruumis. Detailplaneeringu peatükis 3 on esitatud kruntide ehitusõiguse näitajad, mh kruntide hoonestustihedus. Krundid 1a kuni 2b paiknevad magistraaltänaväärses ärivööndis ning nende kavandatud hoonestustiheduse näitajad on 2,2 kuni 2,92, seega jäävad üldplaneeringus lubatud 3,0 piiresse. Kavandatud eluhoonetega krundid jäävad segahoonestusalale, ühtlasi arengualale, kus üldplaneeringus on lubatud hoonestustiheduse näitaja 2,0. Valdavalt on 4-korruseliste eluhoonete kruntide hoonestustihedus 0,97 kuni 1,37 ning 5-korruseliste eluhoonetega kruntide hoonestustihedus 1,45 kuni 1,96 ning ainult kahel krundil ületatakse üldplaneeringus lubatud hoonestustihedust 2,0. Kogu planeeritava ala ulatuses on hoonestustiheduse näitaja 1,59, jäädes väiksemaks magistraaltänaväärsesse ärivööndisse lubatud näitajast 3,0 ja segahoonestusalale lubatud näitajast 2,0.

Tallinna planeeringute registris oli 23. jaanuarist kuni 6. veebruarini 2017 avalikul väljapanekul detailplaneeringu põhijoonis, millel oli ala hoonestustiheduse näitaja 1,59. Detailplaneering muutub menetluse jooksul – täpsustuvad kruntide suurused, kavandatakse sõidu- ja kergliiklusteed ning haljastus, mistõttu on üldjuhul detailplaneering eskiislahendusest mõneti erinev, põhimõtteline lahendus jääb aga samaks.

Vastuväidete esitaja leidis, et detailplaneeringus ei vasta haljastuse osakaal mitme krundi puhul üldplaneeringus nõutule.

Amet vastas, et üldjuhul on haljaspinna 20% osakaal nõutav segahoonestusalal, kuhu on kavandatud korterelamud, magistraaltänaväärses ärivööndis, positsioonidel 1a kuni 2b on haljaspinna osakaal üldjuhul 15%. Kuigi magistraaltänaväärses ärivööndi kruntidel pole haljaspinna 15% osakaal tagatud, on nende kruntide ette sisetänavaaärde planeeritud kõrghaljastus ja murupinnad, mis jäävad küll tänavamaa koosseisu, kuid need tagavad kruntide läheduses vajaliku haljastuse. Heki rajamine nende

positsioonide ette, Mustamäe tee 67 kinnistu poolsele küljele ei ole aktsepteeritav, kuna tegemist on tulevikus magistraaltänava äärde jääva hoonestusega, mis jääb avatuks tänava poole. Heki kavandamine sinna ei ole põhjendatud, küll aga on seal tulevikus, kui tänavat laiendama asutakse, kindlasti tänavahaljastus. Mustamäe tee 67 kinnistu poole, võrkaia vahetusse lähedusse jäävad noored, väärtusklassilt väheväärtuslikud puud, pos 82 harilik vaher ja pos 83 pihlakas (joonistel kollase tingmärgiga). Mustamäe tee 67 kinnistul pos 84 on kolmeharuline arukask, väärtusklassilt oluline puu (rohelise värviga). Nende puude eluiga sõltub kinnistu valdajast, käesolevas detailplaneeringus on nende väärtusklassid määratud ja selle planeeringu kohaselt neid ei likvideerita.

Amet juhtis tähelepanu asjaolule, et hoonestustiheduse ja haljastuse osakaalu näitajate ümberjaotamine planeeritaval alal on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Ka teistes üld- ja teemaplaneeringutes võimaldatakse hoonestustihedust ja haljastust planeeritava ala sees ümber jaotada. Praegusel juhul on planeeritud alale kavandatud keskne, suurem avalikult kasutatav pargiala, mis kompenseerib mõne krundi väiksemat haljastuse osakaalu.

Etapiviisilisus on detailplaneeringus kajastatud, materjalid paiknevad detailplaneeringu lisas peatükis „Planeeringu elluviimise tegevuskava“. Amet juhtis tähelepanu asjaolule, et detailplaneering ei ole ehitusprojekt. Detailplaneering on küll hoonestuse ehitusprojekti koostamisel aluseks, kuid alles ehitusprojektis antakse konkreetsed hoone konstruktsioonide, ümbritseva haljastuse, vertikaalplaneerimise ja juurdepääsuteede lahendused. Detailplaneering annab selles osas vaid põhimõttelise lahenduse.

Vastuväidete esitaja juhtis tähelepanu, et detailplaneeringus on tingimus, et planeeringuala on võimalik veega varustada pärast Mustamäe tee ühisveetorustiku rekonstrueerimist. Nimetatud veetrass läbib Mustamäe tee 67 kinnistut ja sellega seoses ei ole planeeringu koostaja koostööd teinud kinnistu omanikuga. AKTSIASELTS TALLINNA VESI on aastal 2015 teinud Mustamäe tee 67 kinnistul oleva veetrassi rekonstrueerimistööd.

Kõnealune veetorustik, mis on ehitisregistris koodiga 220770941, paikneb ka Mustamäe tee 67 kinnistul. Veetorustik on ehitisregistri andmetel rekonstrueeritud 2016. aastal ning saanud 29. detsembril 2016 kasutusloa nr 1612371/11820. Koos ehitusdokumentatsiooniga oli esitatud ka A GEO OÜ töö nr 16022 teostusjoonis, mis tõendab, et veetorustik Mustamäe tee 67 kinnistul on rekonstrueeritud. Tallinna Kommunaalameti hinnangul tuleb arusaamatuse lahendamiseks küsida AKTSIASELTS TALLINNA VESI täiendav arvamus, kas veetorustik vajab veel rekonstrueerimist või sobib Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala veega varustamiseks. Detailplaneeringu materjalid on vastavalt ajakohastatud.

Vastuväidete esitaja leidis, et detailplaneeringus on parkimine lahendatud ebapiisavalt.

Detailplaneeringu parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014“. Vastavalt normatiivile tuleb alal tagada 505 parkimiskohta, kuid planeeringuga ette nähtud 600 parkimiskohta ehk 95 kohta nõutust enam. Lisaks on kvartalisestest tänavate (pos 15 ja 15b) äärde kavandatud 25 avalikult kasutatavat parkimiskohta (neist 8 kohta Mustamäe tee poolsete ärihoonete juures). Tallinna Transpordiamet ja Tallinna Linnaplaneerimise Amet on parkimislahendusega nõustunud.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 2 punktis 1 on sätestatud, et detailplaneeringu üle ei teostata maavanema järelevalvet, kui detailplaneering on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud. Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga, kuid kuna detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitatud vastuväidetega ei ole arvestatud, siis esitas Tallinna Linnavalitsus 3. mail 2017 kirjaga nr LV-1/1272 detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks. Kirjale lisati ka Mustamäe tee 67 kinnistu omaniku lepingulise esindaja 20. aprillil 2017 esitatud täiendavad seisukohad ja vastuväited detailplaneeringu kohta.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punkti 5 alusel korraldati Harju Maavalitsuses 24. mail 2017 detailplaneeringu avalikul väljapanekul vastuväited esitanud isiku ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks nõupidamine, kus osalesid lisaks Harju Maavalitsuse planeeringu järelevalve komisjoni liikmetele Tallinna Linnaplaneerimise

Ameti esindajad, Tallinna Kommunaalameti esindaja, huvitatud isikud koos projekteerijaga ja vastuväited esitanud isik.

Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel lepidi kokku, et detailplaneeringu seletuskirja peatükki 4 „Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded“ täiendatakse järgmiste tingimustega: vertikaalplaneering peab tagama, et naaberkinnistuid ei kahjustata ning selle täpsem lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel; olmejäätmete kogumiskohti ei teenindata Mustamäe tee 67 kinnistuga külgneva kergliiklustee kaudu. Detailplaneeringu seletuskirja on sellest lähtudes täiendatud.

Järelevalve teostaja märkis, et kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 3 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning avalikkust on detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest planeerimisseaduses ette nähtud korras teavitatud, järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsam ja ulatuslikum võimalus on planeeringu avalik väljapanek, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Maavanemale järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Vastuväiteid esitanud isik on olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus väljendada. Tema esitatud vastuväidete kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. See tähendab, et vastuväiteid esitanud isikud on saanud detailplaneeringu koostamisel kasutada oma menetlusõigusi ja olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

Järelevalve teostaja märkis, et kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna või valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Omavalitsus peab tagama vastavalt seadusele huvitatud isikute huvide arvesse võtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljöösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Maavanema järelevalve pädevusse kuulub planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, otsustab kinnisaja omanike subjektiivsete huvide arvesse võtmise ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle kohalik omavalitsus.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimaluse korral vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringust huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamine eesmärk planeerimisel on asula säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei ole võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks vastuväidete ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus vastuväidetele ja ettepanekutele.

Järelevalve teostaja asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mida järelevalve teostaja oleks kohustatud tagama. Detailplaneeringute koostamisel on arvestatud kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutuste ning võrguvaldajatega.

Järelevalve teostaja lisis, et käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et Mustamäe tee 69 kinnistule on sellise ehitusõiguse andmine piisavalt põhjendatud ning saavutatud on erinevaid huve ja väärtusi tasakaalustav planeeringulahendus. Järelevalve teostaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks maavanemal järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõikes 6 sätestatu kohaselt.

Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 6, andis Harju maavanem 7. juuni 2017 kirjaga nr 6-7/1341 oma heakskiidu Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 5. mail 2014 uue algatamisettepanekuga OÜ Astlanda Invest esindaja Tarmo Lehtmets, kes soovis muuta kinnistu sihtotstarvet transpordimaast elamumaa, äri- ja elamumaa, sotsiaalmaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, ehitusõiguse määramist 3–4-korruseliste korterelamute, 5-korruseliste, 1 maa-aluse korrusega korterelamute, 2–13-korruseliste, 1 maa-aluse korrusega parkimistasanditega ärihoonete ning äripindade ja parkimistasanditega korterelamute rajamiseks. Lisaks sooviti Tildri tn 10 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osalist muutmist, kinnistu jagamist üldkasutatava maa, transpordimaa ja tootmismaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist 1-korruselise alajaamahoone rajamiseks.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet ja OÜ Astlanda Invest sõlmisid 5. märtsil 2014 detailplaneeringu koostamise tellimise ja õiguse üleandmise lepingu nr 3-6/41.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 18. juuni 2014 korraldusega nr 990-k „[Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kristiine linnaosas](#)”, eesmärgil muuta Mustamäe tee 69 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarvet, jagada kinnistu elamumaa, äri- ja elamumaa, transpordimaa ja sotsiaalmaa üldkasutatava maa kruntideks. Detailplaneeringus kavandatakse määrata ehitusõigus 3-4-5-korruseliste korterelamute ja kahe varieeruva kõrgusega (2–8 ja 2–13 korrust) hoonerühma rajamiseks, milles on korterid, äriruumid ja parkimiskorruused. Hoonetele nähakse ette maa-alune korrus. Lisaks kavandatakse muuta osaliselt Tildri tn 10 kinnistu maakasutuse sihtotstarvet, jagada kinnistu üldkasutatava maa, transpordimaa ja tootmismaa kruntideks ning määrata ehitusõigus 1-korruselise alajaamahoone rajamiseks. Detailplaneeringus antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu algatamise teade ilmus ajalehes Postimees 26. juunil 2014. Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtadega sai tutvuda 6.–17. septembrini 2014, vastav teade ilmus ajalehes Postimees 6. septembril 2014 ja ajalehes Pealinn 15. septembril 2014. Kristiine Linnaosa Valitsus korraldas 17. septembril 2014 detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu, kus osalesid naaberkinnistute Linnu tee 91 ja Linnu tee 93 omanikud. Arutelul lepitati kokku, et Linnu tee äärsete kinnistute vaheline piirdeaed planeeritakse kuni 2 meetri kõrgune ja puittlipidest ning planeeringu käigus esitab planeeringu koostaja Linnu tee väikeelamute kruntide kohta päikesevalguse simulatsioonigraafikud. Esitatud ettepanekuga on arvestatud.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade täiendav arutelu korraldati 24. märtsil 2015 Kristiine Linnaosa Valitsuses. Vastav teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 12. märtsil 2015. Arutelul osalesid piirkonna elanikud ning tehti ettepanek mitte kavandada Mustamäe tee äärde kuni 45 meetri kõrgust hoonet, lahendada Mustamäe tee 69 liiklus nii, et sõidukitele ei ole juurdepääsu Algi tänava kaudu, kavandada Algi tänava ja Linnu tee poolsed hooned kuni 3-korruselised või mitte kõrgemad kui praegu krundil olevad metallangarid, mitte märkida Mustamäe tee 67 kinnistut joonistel värviliselt ja nihutada Kadaka tee poolse sissesõiduvärvate ette planeeritud ülekäigurada. Esitatud ettepanekutega on osaliselt arvestatud, kuna detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikuid, siis oli võimalik lahendusega tutvumisel oma seisukoht täiendavalt esitada.

Detailplaneeringu on koostanud Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ. Detailplaneering on koostatud, lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 18. juuni 2014 korraldusest nr 990-k „[Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Kristiine linnaosas](#)”. Detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 „[Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded](#)”. Detailplaneeringule on

lisatud Metsabüroo OÜ haljastuslik hinnang, Finestum Ehitusekspertiisid OÜ radoonitasemete mõõdistuse raport, Akukon OY Eesti Filiaali koostatud mürahinnang, Aktsiaseltsi MAVES koostatud keskkonnaseisundi hinnang, Liikluslahendus OÜ koostatud liiklusanalüüsid ning aktsiaseltsi EcoPro koostatud saneerimisprojekt jääkreostuse likvideerimiseks.

Algamise korralduses olevate lähteseisukohtade ja lisatingimustega on arvestatud.

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

Kaitseministeerium, Kristiine Linnaosa Valitsus, Kristiine linnaosa halduskogu, Tallinna Haridusamet, Tallinna Transpordiamet, Päästeameti Põhja päästekeskus ja Mustamäe tee 69 kinnistu omanik detailplaneeringu koostamise käigus tehtava koostöö ajal ega detailplaneeringut kooskõlastades märkuseid ei esitanud.

Tallinna Linnavaaramet esitas detailplaneeringule lisatingimusi, millega on arvestatud. Lisaks on korralduses määratud ülesanne sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist vajalikud lepingud teede avaliku kasutuse tagamiseks. Samuti on Tallinna Linnavaarametile määratud ülesanne küsida Keskkonnaministeeriumilt nõusolek Tildri tn 10 kinnistu üldkasutatava maa sihtotstarbe osalise muutmise kohta transpordi- ja tootmiskaas.

Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts, Elering AS, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, aktsiaselts Eesti Gaas, AS Tallinna Küte, Aktsiaselts KH Energia-Konsult ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused on lisatud detailplaneeringu seletuskirja arvestamiseks ehitus- ja tööprojektide koostamisel.

25. juulil 2016 sõlmitud lepinguga nr TKA103 võttis OÜ Astlanda Invest kohustuse tagada detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (st sõidu-, kõnni- ja kergliiklustee), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise ehitamise detailplaneeringu teede ja tehnovõrkude väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

Planeerimisseaduse § 132 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et tal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud oma nimetatud 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 25. juulil 2016 sõlmitud halduslepingus nr TKA103 ja selle 9. novembril 2016 sõlmitud muudatuses 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.

Keskkonnaminister on 19. juuli 2017 käskkirjaga nr 1-2/17/757 andnud loa Tallinna linna munitsipaalomandisse antud Tildri tn 10 kinnistu u 3992 m² suuruse osa (krunt positsioon 18) sihtotstarbe muutmiseks 90% transpordimaaks ja 10% tootmiskaas.

Tallinna Linnavalitsuse 23. augusti 2017 korralduse nr 1230-k „[Mustamäe tee 69 kinnisasja jagamisel tekkivate kinnistute detailplaneeringu positsiooniga 15 ja 16 Tallinna linnale tasuta omandamine ja kinnisasjale valitseja määramine ning Mustamäe tee 69 kinnisasjale Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise taotlemine ning isiklikule kasutusõigusele valitseja määramine](#)“ alusel taotleti Mustamäe tee 69 kinnisasjast moodustava transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja (ligikaudne pindala 4905 m², detailplaneeringus positsioon 15) ja transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja (ligikaudne pindala 940 m², detailplaneeringus positsioon 16) tasuta omandamist Tallinna linnale perspektiivselt Tallinna linnale ehitatava vajalike sõidu- ja jalgteede avaliku kasutamise tagamiseks. Eelnimetatud korralduse alusel on kinnistu tasuta võõrandamise võlaõiguslik leping ja Tallinna linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõigusleping ehitatavate kõnniteede avalikuks kasutamiseks sõlmitud 6. septembril 2017.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 14. detsembri 2016 korraldusega nr 1865-k „[Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine Kristiine linnaosas](#)“. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli muuta Mustamäe tee 69 kinnistu transpordimaa maakasutuse sihtotstarve ning jagada kinnistu elamumaa, äri- ja elamumaa, transpordimaa, üldkasutatava maa ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks. Määrata ehitusõigus 3–4-korruseliste korterelamute, trafoalajaama, 3-4-5-korruseliste, äriruumidega korterelamute ning kahe varieeruva kõrgusega (2-6-8 ja 2-8-13 korrust) hoonerühma rajamiseks, milles on korterid, äriruumid ja parkimine. Kõikidele elamutele ja ärihoonetele nähakse ette maa-alune korrus. Lisaks oli eesmärk osaliselt muuta Tildri tn 10 üldkasutatava maa sihtotstarvet ning moodustada transpordi- ja tootmismaa krunt, millele määratakse ehitusõigus trafoalajaama rajamiseks.

Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Postimees 19. detsembril 2016 ja ajalehes Pealinn 23. jaanuaril 2017.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 23. jaanuarist kuni 6. veebruarini 2017. Teade avaliku väljapaneku aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 5. jaanuaril 2017 ja ajalehes Pealinn 23. jaanuaril 2017.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitas vastuväited ja ettepanekud Mustamäe tee 67 kinnistu omaniku lepinguline esindaja. Tallinna Linnaplaneerimise Amet edastas oma seisukohad vastuväidete ja ettepanekute esitajale 23. veebruari 2017 kirjaga nr 3-2/16/2977-4.

Teade avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 1. märtsil 2017 ja ajalehes Pealinn 6. märtsil 2017.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 15. märtsil 2017 Kristiine Linnaosa Valitsuses. Arutelul osalesid Kristiine Linnaosa Valitsuse esindajad, Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ esindajad, OÜ Astlanda Invest esindajad, Linnu tee 83 kinnistu omanikud ja Mustamäe tee 67 kinnistu omanik. Mustamäe tee 67 kinnistu omanik vastuväidetest ei loobunud.

Teade detailplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta ilmus ajalehes Postimees 17. märtsil 2017 ja ajalehes Pealinn 20. märtsil 2017.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 2 punktis 1 on sätestatud, et detailplaneeringu üle ei teostata maavanema järelevalvet, kui detailplaneering on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud. Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga, kuid detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestel esitatud vastuväidetega ei ole arvestatud. Seetõttu esitas Tallinna Linnavalitsus 3. mail 2017 kirjaga nr LV-1/1272 detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalveks ja heakskiidu saamiseks. Kirjale lisati ka Mustamäe tee 67 kinnistu omaniku lepingulise esindaja 20. aprillil 2017 esitatud täiendavad seisukohad ja vastuväited detailplaneeringu kohta.

Lähtudes maavanema pädevuse piiridest ja võttes aluseks kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 23 lõike 6, andis Harju maavanem 7. juuni 2017 kirjaga nr 6-7/1341 oma heakskiidu Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lõike 7 punktide 1 ja 4 alusel teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul Mustamäe tee 67, Mustamäe tee 69, Tildri tn 6, Tildri tn 8, Tildri tn 10, Algi tn 55, Algi tn 57, Algi tn 59, Linnu tee 83, Algi tn 34 // Linnu tee 85, Linnu tee 87, Linnu tee 91, Linnu tee 93 ja Linnu tee 97 kinnistute omanikke.

[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 ehitusmääruse](#) § 20 lõike 4 alusel kehtestab linnavolikogu 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 Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus nimetatud asjaolusid ei esine, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavalitsuse pädevusse.

Arvestades eeltoodut, on Tallinna Linnavalitsusele esitatud kehtestamiseks korralduse eelnõu „Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas”.

Anu Hallik-Jürgenstein
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostajad: Mare Lõhmus, tel 640 4272; Timo Päit, tel 640 4704; Tallinna Linnaplaneerimise
Amet, 14. november 2017

Toomas Sepp
Linnasekretär