

TALLINNA LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tallinn

13. detsember 2017 nr

1944-k

Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala

detailplaneeringu kehtestamine Kristiine linnaosas

Ehitusseadustiku ja planeerimiseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud

planeerimiseaduse § 24 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“

§ 20 lg-te 4 ja 6 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud „Kristiine

linnaosa üldplaneeringuga“ ning arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud

seletuskirjas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas Mustamäe tee, Linnu tee, Algi tänava ja Tildri tänava vahelisel alal.

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud „Kristiine linnaosa

üldplaneeringu“ kohaselt magistraaltänavaäärsele äriööndisse, segahoonestusala ja arenguala juhtotstarbega alale.

Mustamäe tee äär hõlmab magistraaltänavaäärset äriööndit, kus arendamise eesmärk on linnaosas tihendada

kaubandus- ja teenindusvõrku, suurendada magistraaltänavaäärsete 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 mitmeotstarbelisse linnakeskkonda

sobivad hooned tingimusel, et need ei avalda naabruses paiknevatele elamutele kahjulikku mõju. Arenguala

juhtotstarve tähendab suuremat terviklikult planeeritavat ja tulevikus väljaehitatavat hoonestuspiirkonda.

Detailplaneering on kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringuga;

- arvestades ala suurust ja piirkonna mitmekesisust, on planeeritud ala kavandatud multifunktsionaalsena, nähes siia

ette nii elamu-, äri-, tootmis-, sotsiaal- kui ka transpordimaa sihtotstarbeid. Endisele amortiseerunud trollipargi ja

autobaasi alale luuakse linnaruumiliselt terviklik kvartal koos ärihoonete, korterelamute, teedevõrgu, parkimisala ja

üldkasutatava rekreatsioonialaga. Tekib korrastatud kvaliteetne keskkond, mis lisaks linnaruumi väärtustamisele on

turvaline ning intensiivistab maakasutust;

- Mustamäe tee poolsele küljele moodustub magistraaliäärne tänapäevase arhitektuuriga hoonefront ning tekib

jalakäijasoõbralik linnatänav, mille ääres paiknevad platsid ja ärid;

- varieeruva kõrgusega, 2-, 6-, 8-, 13-korruselise hoonestus summutab Mustamäe teelt tuleva (liiklus)müra ning loob

rahulikuma kvartalisese keskkonna. Kvartalisel on kavandatud 3-, 4-, 5-korruselise hoonestus, milles paiknevad nii

äriruumid kui ka korterid. Samuti nähakse võimalus kavandada ühte planeeritud hoonesse lasteaed;

- ala keskmesse kavandatakse kvartalisene haljasala väikese pargina ning kavandatav teedevõrk suunab autoliikluse

Mustamäe teele, et mitte koormata Algi tänavat ning vähendada Linnu tee liikluskooormust;

- sotsiaalse ja tehnilise taristu hea kättesaadavus võimaldab linnaruumi lihtsalt tihendada vastavalt säästva arengu

põhimõtetele;

- detailplaneeringus avalikuks kasutamiseks ettenähtud alade avaliku kasutamise tagamiseks on vastavad lepingud

sõlmitud;

- 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% tootmiskaaks;

- Harju maavanem on detailplaneeringu üle järelevalvet tehes märkinud, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud vastuväiteid esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mida järelevalve teostaja on kohustatud tagama. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatud nõuetest. Harju maavanem on andnud heakskiidu Mustamäe tee 69 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.

1. Kehtestada Kristiine linnaosas asuva 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 tootmiskaat 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 tootmiskaat sihtotstarbega krunt, millele määratakse ehitusõigus trafoalajaama rajamiseks. Detailplaneeringus antakse liikluskorralduse, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede (st sõidu-, kõnni- ja kergliiklustee), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise valmishitamise tagatakse vastavalt 25. juulil 2016 sõlmitud lepingule nr TKA103 ja selle 9. novembril 2016 sõlmitud muudatusele.

3. Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isikud ei ole täitnud kohustusi, mille nad on võtnud 25. juulil 2016 Tallinna linnaga sõlmitud halduslepingus nr TKA103 ja selle 9. novembril 2016 sõlmitud muudatuses määratud tähtajaks planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

4. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tallinna veebilehel.

5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Taavi Aas
Linnapea Toomas Sepp
Linnasekretär