

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 17.02.2021

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tallinna Linnaplaneerimise Amet avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 11. veebruari 2021 istungil korraldusega nr 21 algatada Mäepealse tn 21a kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Mustamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,86 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mäepealse tn 21a kinnistu jagada kaheks krundiks, moodustatavale elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundile määrata ehitusõigus ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ning ühe kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks ning moodustatavale elumumaa sihtotstarbega krundile kahe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Algatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohane ärimaa maakasutuse juhtotstarve korterelamute ja äriehitiste arenguala juhtotstarbeks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

Mitte algatada Mäepealse tn 21a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Detailplaneeringu realiseerimise käigus ei kasutata olulisel määral kohalikku ressursi. Ehitiste all kooritakse pinnast (1 maa-alune korrus). Ehitusmaterjalid tuuakse kaugemalt. Märkimisväärselt ei kasutata teisi looduslikke ressursse (vett, mulda, loomastikku, taimestikku). Alal puuduvad arvelevõetud maavarad. Tegevus ei too kaasa looduslike alade vähendamist ega haljastuse kadu. Olemas on kõik ehituseks vajalikud kommunikatsioonid. Tegemist on tavapärase ehitustegevusega, mille puhul ei saa eeldada naabruskonna olulist häirimist. Keskkonnahäiringuid, mis kaasnevad igasugusele ehitamisele, saab lugeda leevendatavaks;
2. planeeritavate töödega ei kaasne märkimisväärset energiakulu. Energiakasutus viiakse miinimumini, kasutades töödeks sobivaimat tehnikat. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest;
3. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uute elu- ja ärihoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
4. detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta kehtivas Mustamäe linnaosa üldplaneeringus määratud juhtotstarvet ärimaast korterelamute ja äriehitiste arengualaks. Tegemist ei ole linnaruumiliselt olulise mõjuga, sest ala ei ole vaja kasutada täiendavalt teede laiendamiseks ning otstarbekas on luua alale selline hoonestus, mis korrastaks linnaruumi. Planeeringuga kavandatav hoonestustihedus on võrreldav

naabruses olemasolevaga ning on väiksem 2010. aastal kehtestatud (ärihoone) detailplaneeringus lubatust;

5. planeeringuala kohta valminud hüdrokeoloogiline analüüs ja naftaproduktide uuring (AS Maves töö nr 9079 „Tallinna Mäepealse tn 21a kinnistu detailplaneeringu uuringute aruanne“, 2009) ei näe ehitustegevusele takistusi;

6. detailplaneeringu alal on põhjavee pindmine kiht maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata või nõrgalt kaitstud, mistõttu tuleb välistada reostusohtriku sademevee (näiteks parklale langev) sattumine maapinnale ja pinnasesse imbumine. Planeeritakse minimaalselt vett mitteläbilaskvaid pindasid ning tinglikult puhas sademevesi immutatakse võimalikult suures ulatuses pinnasesse ja sademevee käitlemisel tuleb kasutada innovaatilisi lahendusi. Projekteerimise käigus nähakse ette täpsemad meetmed põhjavee kaitseks. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse keskkonnakaitselisi ohutusnõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike;

7. planeeringualal ega lähialal ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lähim Natura 2000 ala, Rahumäe loodusala, paikneb planeeritavast alast 2,2 km kaugusel. Rahumäe loodusala kaitseesmärgiks on nõmmenelgi kasvukoht. Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala paikneb planeeritavast alast 300 m kaugusel. Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala on võetud kaitse alla unikaalse Nõmme-Mustamäe maastiku - Mustamäe nõlva, Nõmme liivikute, allikaalade ja suure rekreatiivse tähtsusega metsade kaitseks, nende uurimiseks ning tutvustamiseks, puhkevõimaluste loomiseks, samuti linnametsade bioloogilise mitmekesisuse säilitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse mõju ei ulatu Rahumäe loodusalani ega Nõmme Mustamäe maastikukaitsealani. Astangu piirkonna mitmete kaitsealuste kahepaiksete ja kimalaste elupaigad jäävad planeeritavast alast vähemalt 500 m kaugusele ega ei ole planeeritavast tegevusest mõjutatavad. Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusest nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ viiakse alal läbi puit- ja rohttaimede inventuur ning tähelepanu pööratakse kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võrreimeliikide võimalikule esinemisele. Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega, mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

8. detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Täiendavalt teostatakse planeeritaval alal puittaimestiku (dendroloogiline) inventeerimine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavalikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele. Lisaks tuleb ehitusprojekti koosseisus koostada tervikliku väliruumi lahendus (sh katusehaljastus), mis peab põhinema maasikuarhitektuursel analüüsil, et tagada inimkeskne linnaruum;

9. detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuriväärtusi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Lähimad kultuurimälestised, Lossi tn 15 kinnistul paiknev Lossi torn ja Nikolai v Glehni perekonna kalmistu paiknevad planeeritavast tegevusest 600 m kaugusel. Uute hoonete rajamine suurendab planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet, kuid eeldatavasti ei ole mõju oluline. Arvestades olemasoleva autode müügiplatsi ja tiheda liiklusega Mäepealse tänava naabrusega, ei ole liikluse kasv lähipiirkonnas märkimisväärne. Arenduspiirkonna seotus ühistranspordi võrgustikuga on hea;

10. arvestatakse võimalike perspektiivsete müratasemetega Mäepealse tänavalt ja esitatakse sellest lähtuvalt müra leevendusmeetmed. Mürauringu koostamisel arvestatakse keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise 4 eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning detailplaneeringu ala välisõhus levivad liiklusemüra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud liiklusemüra normtasemeid. Töö tulemusel peavad selguma konkreetset tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed;

11. piirkonna pinnases võib esineda kõrge radooni sisaldus, mistõttu tuleb teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised ja/või kasutada hoone ehitamisel radoonikaitse meetmeid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks

uutes ja olemasolevates hoonetes";

12. planeeringualal selgitatakse keskkonnaseisundi hinnanguga varem toimunud tegevustest tulenevate võimalike keskkonnoahtlike objektide ja jääkreostuse olemasolu. Vajadusel selgitatakse reostusuuringuga pinnasereostuse esinemine ja ulatus planeeringualal. Kui võimalik reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele;

13. detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest ja võimalikest reklaampindadest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb suuremas koguses jäätmete peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete kogumiskohad;

14. võimaliku avariilukorra tekke oht, mille tõttu reostub vesi ning pinnas, on madal kui ehitustöödel kasutatav tehnika vastab kehtivatele nõuetele;

15. vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele ehitatakse sarnaselt Mäepealse tn 21a planeeringualale naabruses samuti äri- ja eluhooneid. Oluline koosmõju erinevate detailplaneeringute realiseerimisel puudub;

16. piiriülene mõju puudub.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil [teele.tallinn.ee](https://tpr.tallinn.ee/).

Detailplaneeringutega saab tutvuda Tallinna planeeringute registris <https://tpr.tallinn.ee/>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Tallinn, HARJUMAA, Vabaduse väljak 7
Telefon: 6404375
E-post: TLPA@TALLINN.LV.EE

Teadanda number 1717920