

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 27.03.2025

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 20. märtsi 2025 otsusega nr 22 algatada Mäealuse tn 2a, Mäealuse tn 2b ja Mäealuse tn 2c kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering või planeering). Mustamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 1,22 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on liita Mäealuse tn 2a, 2b ja 2c kinnistud ning moodustada ärimaa sihtotstarbega krunt ja määrata ehitusõigus põhimahus kuni 4-korruselise ärihoone ehitamiseks, hoonele võib kavandada aktsendina 5-korruselise osa. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohane transpordimaa maakasutuse juhtotstarve üldkasutatavate ja äriehitiste arenguala juhtotstarbeks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

Mitte algatada Mäealuse tn 2a, Mäealuse tn 2b ja Mäealuse tn 2c kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

1. detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;
2. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestamata alale ärihoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;
3. detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta kehtivas Mustamäe linnaosa üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet (transpordimaa – suuremate tänavate maa) planeeritava maa-ala ulatuses kõrvaloleva kvartali juhtotstarbe järgi üldkasutatavate ja äriehitiste segahoonestusalaks. Tegemist ei ole linnaruumiliselt olulise mõjuga, sest ala ei ole vaja kasutada täiendavalt teede laiendamiseks ning otstarbekam on luua alale selline hoonestus, mis korrastaks linnaruumi ja looks täiendavaid rendipindasid tehnoloogiapargi ja kõrgkooli piirkonda;
4. detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Kuna ala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonda, tuleb hinnata alal esinevat müraolukorda ning hoone projekteerimisel arvestada müra leevendusmeetmetega müra normtasemete tagamiseks siseruumides;
5. planeeringuga hõlmatud alal ega planeeringuala lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida kavandatav tegevus ala säästlikul arendamisel ja väärtustamisel võiks ebasoodsalt mõjutada. Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusest nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ tuleb

alal läbi viia looduskaitseliste väärtuste inventuur ning tähelepanu pöörata kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele;

6. 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 Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ tingimustele. Lisaks tuleb ehitusprojekti koosseisus koostada tervikliku väliruumi lahendus (sh katusehaljastus), mis peab põhinema maasikuarhitektuursel analüüsil, et tagada inimkeskne linnaruum;

7. Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ ja keskkonnaministri 30. juuli 2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ nõuetele;

8. suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;

9. detailplaneeringus tehakse hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendi kaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta, milles kirjeldatakse põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ning antakse meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

10. alal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;

11. kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas ning arvestades energiaturul valitsevat olukorda, lahendada soojusvarustus paindliku ja efektiivse kaugkütte baasil vastavalt 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“ nõuetele;

12. detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnaärringu teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest;

13. lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus antud asukohas olulist täiendavat ebasoodsat keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kell 14–18 ja neljapäeviti kell 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

Detailplaneeringuga saab tutvuda Tallinna planeeringute registris: <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP044550>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Vabaduse väljak 7
Telefon: +372 6404375

E-post: TLPA@TALLINNLV.EE

Teadaaade number 2436387