



## TALLINNA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tallinn

18. juuni 2014 nr 993-k

Mäepealse tn 21 ja 25 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Mustamäe ja Nõmme linnaosas

Planeerimisseaduse § 9 lg 12, § 10 lg 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 3, lg 2 p 1, § 35 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" § 13 p 2 ja § 15 p 8, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 "Tallinna linna ehitusmäärus" § 11 lg 2 ja § 12 lg 6 alusel ning tulenevalt P. Toomsoo 28. mai 2013 algatamisettepanekust ja asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu uue elamurajooni rajamine terviklikule metsaalale omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju, ning arvestades Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 20. märtsi 2014 kirja nr HJR 6-8/14/4458-3

1. Algatada Mustamäe ja Nõmme linnaosas Mäepealse tn 21 ja 25 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Planeeritava maa-ala suurus on 10,61 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mäepealse tn 21 kinnistu sihtotstarbe muutmise ja kinnistu jagamise tulemusel moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus 2-3 korruseliste ning 4-6 korruseliste korterelamute, äriruumidega korterelamu ja 2-korruselise parkimismaja ehitamiseks. Lisaks moodustatakse Mäepealse tn 21 kinnistust transpordimaa krunt ja maatulundusmaa sihtotstarbeline krunt, kus säilitatakse kuni 5 ha ulatuses olemasolev metsaala (Kivinuki mets). Mäepealse tn 25 kinnistule määratakse ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks. Detailplaneeringus antakse heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Algatav detailplaneering sisaldab ettepanekut muuta Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud "Mustamäe linnaosa üldplaneeringu" kohast parkide ja üldkasutatavate rohealade juhtotstarvet Mäepealse tn 21 kinnistul osaliselt korterelamute ja äriehitiste segahoonestusalaks. Ülejäänud kinnistu osas säilib parkide ja üldkasutatavate rohealade juhtotstarve. Mäepealse tn 25 kinnistu osas (elamumaa) vastab algatav detailplaneering Mustamäe linnaosa üldplaneeringule, mis nimetatud kinnistul näeb ette väikeelamumaa maakasutuse juhtotstarbe.

3. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 14. mai 2003 korraldus nr 1202-k "Mäepealse tn, Lossi tn, Trummi tn ja Kadaka pst vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine".

4. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 "Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded".

5. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisanõudeid:

5.1 määrata Kadaka puistee äärsel hoonestuse kõrguseks 4 kuni 6 korrust sarnaselt Mäepealse tn 28 hoonega;

5.2 hoonestusalade täpse asukoha ja ulatuse saab määrata arvestades koostatava keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi;

5.3 Nõmme linnaossa jääval planeeringu alal tagada korterelamu krundi suurim lubatud koormusindeks KKKI = 600;

5.4 tänava maa-ala kõrvale moodustatavad krundid näha ette eraldi avalikult kasutatavate transpordimaa sihtotstarbega kruntidena. Edastada kinnistu valdajate kirjalik seisukoht kruntide Tallinna linnale võõrandamise kohta;

5.5 teha taimestiku inventuur vegetatsiooni perioodil (mai – juuli) kaitstavaid taimeliike tundva botaaniku poolt. Teha ala linnustiku inventuur pesitsusperioodil (mai – juuni) pädeva ornitoloogi poolt;

5.6 esitada planeeringuala maastikuanalüüs, milles käsitleda muuhulgas planeeritava ala seoseid linna rohevõrgustikuga ning teemaplaneeringuga „Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine“;

5.7 teha hüdrogeoloogiline ekspertiis ning esitada hinnang, millised muutused toimuvad piirkonna põhjaveerežiimis planeeringuga kavandatu elluviimisel, kui kaugemale see mõju ulatub ning milliseid kaitseabinõusid tuleb kohaldada põhjaveekihtide reostusohu välistamiseks. Anda ka hüdrogeoloogiline hinnang ehitusaegsest vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguse ja eelvoolu vastuvõtuvõime kohta ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavuse ja ulatuse kohta. Arvutused teha põhjaveevoolu modelleerimistarkvara kasutades;

5.8 teostada detailplaneeringu staadiumis planeeringuala kohta autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevasel ja öisel ajavahemikul, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda;

5.9 teostada radooniuuring, kuna Osaühingu Eesti Geoloogiakeskus kaardi põhisel jääb käsitletav ala kõrge radooniohuga piirkonda.

6. Teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Mustamäe Linnaosa Valitsusega, Nõmme Linnaosa Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Linnavaarametiga, Tallinna Transpordiametiga, Tallinna Kommunaalametiga ning teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

7. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist ehitusseaduse § 13 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping.

8. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on aktsiaselts NORD PROJEKT (aadress Kalasadama 4, 10415 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru 12, 15198 Tallinn).

9. Algatada Mäepealse tn 21 ja 25 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal on detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

9.1 detailplaneeringuga kavandatakse eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust nagu elamurajooni rajamist kõrge väärtusega metsaalale (Kivinuki mets). Detailplaneeringu ala on kehtiva Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga määratud rohealaks, kuid detailplaneeringuga taotletakse üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmist korterelamute ja äriehitiste segahoonestusalaks;

9.2 detailplaneeringu elluviimise tulemusel likvideeritakse hoonete ja teede ehitamisega suurel hulgal väärtuslikuks hinnatud ja heas seisukorras kõrghaljastust;

9.3 detailplaneeringu alal võib esineda kaitstavaid taime- ja loomaliike. Planeeritav tegevus võib avaldada olulist mõju alal esinevatele loodusväärtustele, kui ala hoonestamisega likvideeritakse kaitstavate ja ohustatud liikide kasvukohad ja elupaigad;

9.4 detailplaneeringu ala piirneb Nõmme-Mustamäe maastikukaitsealaga. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib avaldada olulist mõju kaitsealale ja planeeritaval kinnistul asuvale metsale, mis moodustavad tervikliku metsakoosluse (Kivinuki mets);

9.5 planeeringuala paikneb keerulistes hüdroteoloogilistes tingimustes – Mustamäe nõlva aluses allikate väljakiildumisalal ning planeeringualal asub allikas ja karstikaev. Planeeritav tegevus, sh maa-aluste korruste rajamine võib oluliselt mõjutada väljakujunenud põhjaveerežiimi;

9.6 keskkonnamõju strateegiline hindamine peab taimestiku ja loomastiku (sh linnustiku) ning hüdroteoloogilise uuringuga selgitama metsaalale kavandatava hoonestamise võimalikkuse ja mõju ning keskkonningimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma ja looduslähedasema planeeringulahenduse. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive ning tegema ettepaneku hoonestusalade asukoha ja ulatuse kohta, arvestades muuhulgas metsa ökoloogilist väärtust ja terviklikku metsakooslust.


10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande avalikud väljapanekud ja arutelud ning esitab programmi ja aruande heakskiitmiseks Keskkonnaametile.

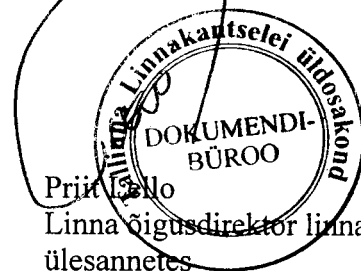
11. Mustamäe Linnaosa Valitsusel ja Nõmme Linnaosa Valitsusel korraldada üheaegselt koostöös Tallinna Keskkonnaametiga detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks väljapanek ning avalik arutelu samaaegselt keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avaliku väljapaneku ja avaliku aruteluga.

12. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

13. Tallinna Keskkonnaametil korraldada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsuse avaldamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning teha korraldus teatavaks aktsiaseltsile NORD PROJEKT, P. Toomsoole ja Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile.

14. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14.00 kuni 18.00 ja neljapäeviti kella 9.00 kuni 12.00 ning Tallinna õigusaktide registris Tallinna linna veebilehel aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

  
Edgar Savisaar  
Linnapea



Priit Laano  
Linna õigusdirektor linnasekretäri  
ülesannetes



## Mäepealse tn 21 ja 25 kinnistute detailplaneering



PLANEERITAV MAA-ALA 10.61 ha



PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI



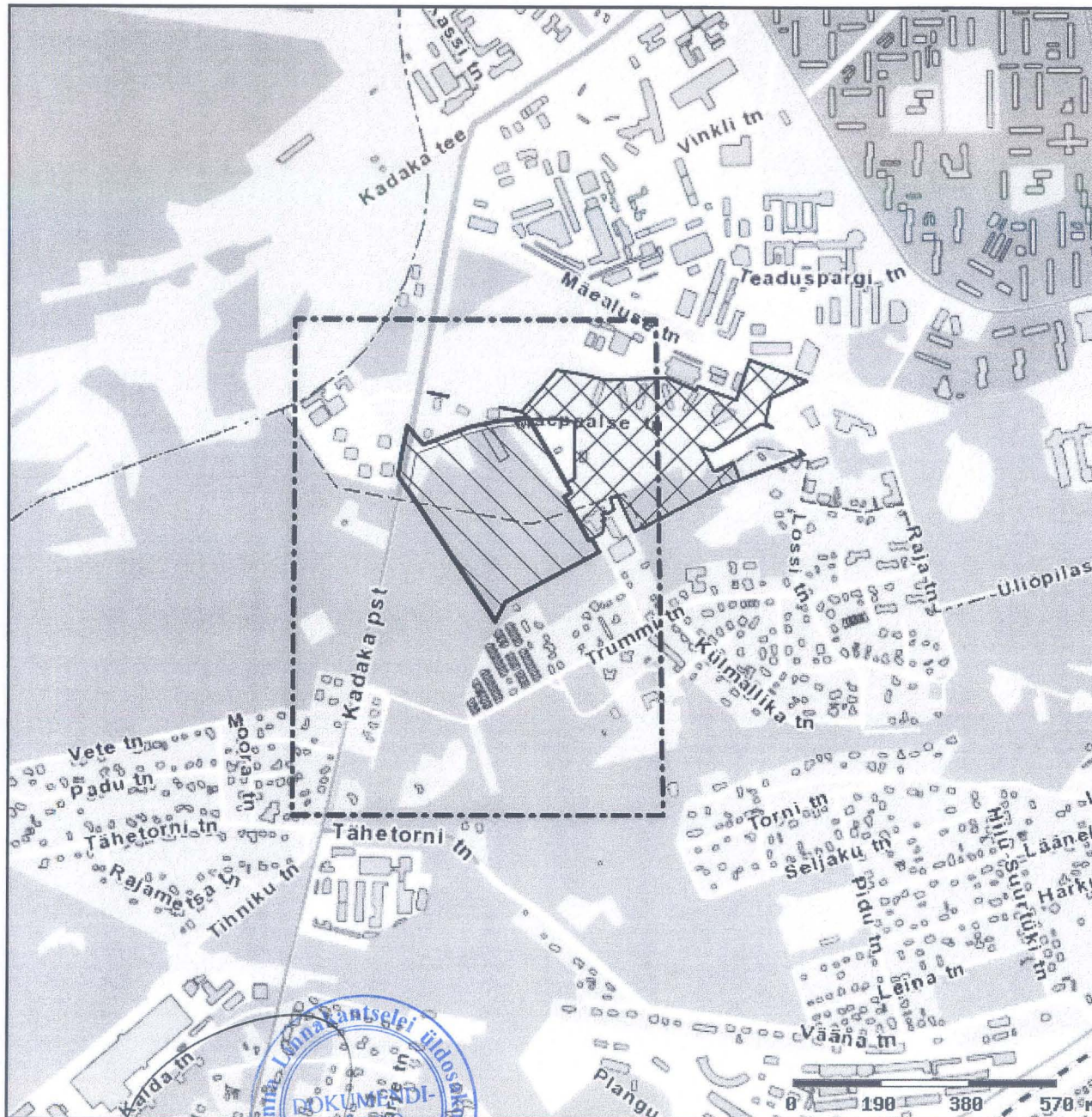
PIIR

TLPA

TALLINNA  
 LINNAPLANEERIMISE AMET

DETAILPLANEERINGU ALA JA  
 KONTAKTVÖÖNDI PIIRI SKEEM

OSAKONNA JUHATAJA	Mari Suvi		
DETAILPLANEERINGUTE ARHITEKT	Mare Lõhmus		



Priit Lello  
 Linna õigusdirektor linnasekretäri ülesannetes

