



TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

10. aprill 2019 nr 498-E

Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute
detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe
linnaosas

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 20 lg-te 4 ja 6 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga“ ning arvestades nii korraldusele lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koostatud seletuskirjas esitatud kui ka järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- planeeritud ala asub Lasnamäe linnaosas Mustakivi asumis Mustakivi tee, Osmussaare tee ja Mahtra tänava vahelisel alal. Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringu“ kohaselt on planeeritud ala juhtotstarve ettevõtlusala kõrvalotstarbega korterelamute ala – alal võivad paikneda kolme või enama korrusega korruselamud ning elanikele vajalikud üldkasutatavad haljas- ja rekreatsioonialad, kõrvalotstarbena väikesed elanikke teenindavad kaubandus-, äri-, teenindus-, toidlustus- ja büroohooned ning vaba aja veetmisega seonduvad ettevõtted. Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga, sest kavandatud on kuni 4-korruselised äri- ja tootmishooned;
- parkimiskohad on kavandatud äri- ja tootmishoonetega samale krundile;
- linnaehituslikust aspektist võimaldab detailplaneeringus kavandatu elluviimine efektiivsemat maakasutust ja loob eeldused ala korrastamiseks;
- planeeringus kavandatud Mahtra ja Osmussaare tänava ristmiku ümberehitamisel korrastatakse liikluskorraldust;
- planeeringulahendus näeb ette täiendavat haljastust;
- avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuga arvestati ja korrigeeriti Osmussaare tänava liiklusskeemi olemasoleva Neste automaattankla ees.

1. Kehtestada Lasnamäe linnaosas asuva 1,99 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*), Osauhing Arhitektuuribüroo Studio Paralleel töö nr 04/12 DP, milles on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega Mahtra tn 30a ja Mahtra tn 30b kinnistutest ja transpordimaa sihtotstarbega Mahtra tn 17a // 32b // Mahtra tänav T1 kinnistu osast moodustada üks ärimaa ning üks 75% tootmismaa ja 25% ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ühele krundile ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ja teisele krundile ühe kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

2. Detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede, üldkasutatava haljastuse, tänavavalgustuse ja sademeveerajatiste ehitamine tagatakse vastavalt Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel 1. juunil 2016 sõlmitud halduslepingule nr TKA74.

3. 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 sõlmitud korralduse punktis 2 nimetatud halduslepingus 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.

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.



Kalle Kländorf

Abilinnapea linnapea ülesannetes



Toomas Sepp
Linnasekretär



Seletuskiri

Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu
„Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute
detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe
linnaosas“ juurde

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega kehtestatakse 1,99 ha suuruse maa-ala kohta koostatud Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneering, Osahing Arhitektuuribüroo Studio Paralleel töö nr 04/12 DP. Detailplaneeringuga nähakse ette tootmismaa sihtotstarbega Mahtra tn 30a ja Mahtra tn 30b kinnistutest ja transpordimaa sihtotstarbega Mahtra tn 17a // 32b // Mahtra tänav T1 kinnistu osast moodustada üks ärimaa ning üks 75% tootmismaa ja 25% ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ühele krundile ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ja teisele krundile ühe kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

HALDUSAKTI PÕHJENDUSED

1. Olemasolev olukord

Planeeritud maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Mustakivi asumis Mustakivi tee, Osmussaare tee ja Mahtra tänava vahelisel alal. Kontaktvööndisse jäävad peamiselt elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundid. Planeeringuala põhjaküljel paikneb 2-korruseline äri- ja tootmishoone ja idaküljele jääb 5- ja 9-korruseliste elamutega hoonestatud ala, lõunapool paikneb Mustakivi tee – Osmussaare tänava – Mahtra tänava ristmiku ala.

Planeeritud alale jäävad tootmismaa sihtotstarvetega Mahtra tn 30a ja Mahtra tn 30b kinnistud, mille omanik on aktsiaselts LINETTE. Mahtra tn 30a kinnistul paikneb tootmishoone ja õmblusvabrik.

Lisaks jääb planeeritud alale osa Mustakivi tee T1 ja osa Mahtra tn 17a // 32b // Mahtra tänav T1 kinnistutest.

Juurdepääs planeeritud alale on Mahtra tänavalt ja Mustakivi teelt.

2. Lasnamäe elamualade üldplaneering

Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks korterelamute ala, kus võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga, kuna Mustakivi tee ääres laiendatakse olemasolevat tootmishoonet ja kavandatakse uus ärihoone.

3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

4. Detailplaneeringus kavandatu

Planeeringus on kavandatud Mahtra tn 30a ja Mahtra tn 30b kinnistutest moodustada üks ärimaa ning üks 75% tootmismaa ja 25% ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata kruntide ehitusõigus. Lisaks liidetakse moodustatava krundiga pos 1 osa Mahtra tn 17a // 32b // Mahtra tn T1 kinnistust olemasoleva hoone tarvis parkla rajamiseks ja määratakse kruntide kasutamise tingimused. Krundi pos 1 moodustamine eeldab Tallinna linna omandis oleva Mahtra tn 17a // 32b // Mahtra tänav T1 kinnistu osa võõrandamist, mille otsustajaks on Tallinna Linnavolikogu. Hoonestustiheduseks on määratud 1,23 ja hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on krundil positsioon (edaspidi *pos*) 1 kuni 18 m ja krundil pos 2 kuni 10,5 m.

Krundile pos 1 on määratud ehitusõigus olemasoleva 3-korruselise äri- ja tootmishoone laiendamiseks. Neljas korrus on planeeritud tagasiastega. Hoone kaguküljele jäetakse võimalus rajada kõnnitee laiune varikatus.

Krundile pos 2 on määratud ehitusõigus ühe kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks. Hoonestusala võimaldab rajada hoone ülemised korrused väljaulatuvana (üleastuvatena) idaküljel kõnnitee, osaliselt parkla kohale ning edelaküljel õue kohale, tagades optimaalsed kõrgused inimeste ja autode tarbeks.

Lisaks on võimalus rajada galerii pos 1 krundil paikneva alles jääva hoone ja krundile pos 2 planeeritud hoone vahele.

Juurdepääs kruntidele tagatakse Mahtra tänavalt. Lisaks on Mustakivi teelt juurdepääs olemasolevatele parkimiskohtadele Mustakivi tee T1 kinnistul Mahtra tn 30a olemasoleva tootmishoone ees.

Planeeringuga on kavandatud muuta Mahtra ja Osmussaare tänavate ristmikku. Olemasoleva ringtee lahenduse asemele on planeeritud T-kujuline ristmik. Mahtra tänava ristmikule on kavandatud eraldi parempöörde- ja vasakpöörderajad. Mahtra tänava idaküljel olevat parkimisvööndit pikendatakse Osmussaare tänava suunas.

Mahtra tänava lääneküljel olev kõnnitee pikendatakse kuni Osmussaare tänavani. Osmussaare tänava põhjaküljele on planeeritud uus kõnnitee, mis ühendab Mahtra tänava ja Mustakivi tee äärsed kõnniteed. Lahendus järgib olemasolevat Mahtra tänava äärset lahendust, kus kõnnitee ja sõidutee vahel on haljasriba koos puudega.

Lisaks on krundi pos 1 hoone kaguküljele planeeritud uus krundi läbiv kõnnitee. Teede, platside ja kõnniteede lahendus (k.a materjalid) täpsustatakse hoone projektiga. Muus osas tänavaid ja kõnniteid planeeringuga ei muudeta. Mustakivi tee poolset tänavalahendust ei muudeta. Olemasoleva hoone edelaküljel tänavamaal paikneb parkla, mille parkimiskohti ei arvestata normatiivsetena. Hoone ees on väljaehitatud kõnnitee ja Mustakivi tee ääres on kergliiklustee.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014” vahevööndi norm, mille kohaselt tuleks alale ette näha kokku 82 parkimiskohta. Normikohane parkimiskohtade arv on kruntidel tagatud, kokku on alale kavandatud 85 parkimiskohta.

Metsabüroo OÜ on koostanud haljastusliku hinnangu. Planeeritud maa-alal on II, III, IV ja V väärtusklassi kuuluv kõrghaljastus. Planeeringulahenduse kohaselt on kavandatud likvideerida 8 IV väärtusklassi puud, millest ühe rinnasdiameeter on suurem kui 8 cm. Likvideeritavad puud kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord”. Arvutuste kohaselt on asendusistutuse arvuks 9 haljastuse ühikut. Arvutatud asendusistutuse hulk on esialgne ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv selgub raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

DETAILPLANEERINGU MENETLUS

Detailplaneeringu koostamise algatamist taotles 17. oktoobril 2012 aktsiaseltsi LINETTE esindaja H. Tibar. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ja aktsiaseltsi LINETTE vahel on 21. veebruaril 2013 sõlmitud planeeringu koostamise tellimise ja koostamise õiguse üleandmise leping nr 3-6/39.

Detailplaneeringu koostamine algatati Tallinna Linnavalitsuse 26. juuni 2013 korraldusega nr 1015-k „Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas”. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli tootmismaa sihtotstarbega Mahtra tn 30a ja Mahtra tn 30b kinnistute piiride muutmisel äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 3-korruselise ärihoone ning kuni 4-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algatamise teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 2. juulil 2013.

Detailplaneeringu eskiislahendusega sai tutvuda 12.-19. juulini 2013 Lasnamäe Linnaosa Valitsuses. Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks toimus avalik arutelu 22. juulil 2013. Vastavasisuline teade ilmus ajalehes Eesti Päevaleht 12. juunil 2013.

Eskiislahenduse avalikul väljapanekul tegi KÜ Mahtra 30 (praegu Tallinn, Mahtra tn 30 korteriühistu) ettepaneku muuta kavandatava hoone kaugust või konfiguratsiooni ja alternatiivina kasutada elamupoolse seina viimistluseks klaasi, mis tagab seeläbi peegelpindadega avarama ruumi tunde.

Planeeringulahenduses on võrreldes eskiislahendusega kavandatavat hoonestusala vähendatud ning ette nähtud, et hoone loode- ja kirdekülgedel peavad aknad ja klaasfassaad moodustama vähemalt 2/3 seinapinnast.

Detailplaneeringu koostas Osaihing Arhitektuuribüroo Studio Paralleel. Detailplaneering on koostatud lähtudes Tallinna Linnavalitsuse 26. juuni 2013 korraldusest nr 1015-k „Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas” ja kooskõlas detailplaneeringu menetlemise ajal kehtinud Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusega nr 52 kinnitatud Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded”. Detailplaneeringule on lisatud Metsabüroo OÜ haljastuslik hinnang.

Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõikes 2 loetletud isikutega on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd ja § 15 lõikes 3 loetletud ametid on detailplaneeringule seisukohad esitanud.

AS Tallinna Küte (praegu AS Utilitas Tallinn), Lasnamäe linnaosa halduskogu, Lasnamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet, Päästeameti Põhja päästekeskus ja Mahtra tn 30a, Mahtra tn 30b kinnistute omanikud on detailplaneeringu kooskõlastanud märkusteta.

Tallinna Linnvaraamet märkis, et linnamaa võõrandamise otsustuspädevus on Tallinna Linnavolikogul ja pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb Mahtra tn 30a kinnistu omanikul esitada Tallinna Linnvaraametile taotlus linnamaa võõrandamiseks.

Tallinna Keskkonnaamet, Elion Ettevõtted AS (praegu Telia Eesti AS), Aktsiaselts KH Energia - Konsult, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Elektrilevi OÜ kooskõlastasid detailplaneeringu lisatingimustel. Tingimused ehitus- ja tööprojektide koostamiseks on määratud detailplaneeringus nõuetena.

Mahtra tn 32 kinnistu omanik kooskõlastas detailplaneeringu märkusega, et kaablite paigaldamisel tuleb tegevuse peatamise kulud kompenseerida.

1. juunil 2016 sõlmitud halduslepinguga nr TKA74 võttis aktsiaselts LINETTE kohustuse tagada oma vahendite arvelt detailplaneeringukohaste avalikult kasutatavate teede, (st sõidu-, kõnni- ja kergliiklusteed), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise skeemil märgitud alal ja ulatuses.

Planeerimisseaduse § 132 lõige 6 sätestab, et planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtjaks täitnud oma käesoleva 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 1. juunil 2016 sõlmitud halduslepingus nr TKA74 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.

Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse 24. augusti 2016 korraldusega nr 1245-k „Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine Lasnamäe linnaosas“, milles nähti ette tootmismaa sihtotstarbega Mahtra tn 30a ja Mahtra tn 30b kinnistutest ja transpordimaa sihtotstarbega Mahtra tn T1 kinnistu osast moodustada üks ärimaa ning üks 75% tootmismaa ja 25%

ärirama sihtotstarbega krunt ning määrata ühele krundile ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ja teisele krundile ühe kuni 3 maapealse korrusega ärihoone ehitamiseks ning kruntide kasutamise tingimused.

Detailplaneeringu vastuvõtmise teade ilmus ajalehes Postimees 29. augustil 2016 ja ajalehes Pealinn 5. septembril 2016.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 21. septembrist kuni 5. oktoobrini 2016. Teade avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Postimees 9. septembril 2016 ja ajalehes Pealinn 12. septembril 2016.

DETAILPLANEERINGU AVALIK VÄLJAPANEK

Avaliku väljapaneku kestel vaidlustas K-Projekt Aktsiaselts detailplaneeringus kavandatud Osmussaare tänava liiklusskeemi ja esitas omapoolse ettepaneku selle muutmiseks. K-Projekt Aktsiaselts märkis, et transpordimaa arvelt kinnistule liidetava osa lahendusega muutub oluliselt antud piirkonna liiklusskeem. Lisaks muutub teisel pool Osmussaare tänavat paikneva Neste automaatjaama väljapääs, millest tulenevalt ei ole enam võimalik pöörata tanklast Peterburi tee poole.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet vastas vastuväite esitajale 19. novembri 2018 kirjaga nr 3-2/2035-13 ja 3. detsembri 2018 kirjaga nr 3-2/2035-15. Planeeringulahendusse on vastuväitest tulenevad muudatused sisse viidud ning K-Projekt Aktsiaselts on planeeringulahenduse kooskõlastanud 5. detsembril 2018.

Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuga arvestati ja lahendamata ei jäänud ühtegi vastuväidet ning detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga, ei olnud detailplaneeringu Rahandusministeeriumile järelevalveks esitamine vajalik.

Kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 25 lõike 7 punkti 4 kohaselt teavitab kohalik omavalitsus tähtkirjaga Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul Mahtra tn 30c, Peterburi tee 99a, Peterburi tee 99b kinnistute omanikke ja Tallinn, Mahtra tn 30 korteriühistut, Tallinn, Mahtra tn 34 korteriühistut, Tallinn, Mahtra tn 40 korteriühistut.

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 volikogu 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 Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneeringus nimetatud asjaolusid ei esine, kuulub detailplaneeringu kehtestamine Tallinna Linnavalitsuse pädevusse.

Arvestades eeltoodut, on Tallinna Linnavalitsusele esitatud vastu võtmiseks korralduse eelnõu „Mahtra tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneeringu kehtestamine Lasnamäe linnaosas“.

Ignar Fjuk
Tallinna Linnaplaneerimise Ameti juhataja

Koostajad: Maila Heido, tel 640 4273; Erika Pukk, tel 640 4493; Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 17. jaanuar 2019

Toomas Sepp
Linnasekretär

