

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 02.12.2019

Avaldamise lõpp: tähtjatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 28. novembri 2019 istungil:

1. otsusega nr 148:

algatada A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu koostamise. Kesklinnas asuva planeeritava maa ala suurus on 66,12 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 ja Logi tn 6 kinnistu osast ja mere territooriumi täitmisel üks ärimaa sihtotstarbega krunt, üks äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krunt ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ja määrata kruntide kasutamise tingimused ning ehitusõigus 1 maa-aluse ja kuni 4 maapealse korrusega hoonete ehitamiseks.

1.1 Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta planeeritava maa-ala ulatuses Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut, kuna detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

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

1.3 Algatada A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik, kuna detailplaneeringuga kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tegevusi, nagu kruisikad ja promenaadi rajamist ning äri- ja/või tootmishoonete ehitamist ning selleks on vajalik süvendada ja täita merepõhja.

1.4 Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

1.4.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringualale kavandatavate sadamarajatiste ja hoonete võimaliku suuruse ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

1.4.2 hindama planeeringu elluviimisega kaasneva (kruisikad, hoonete ja rajatiste ehitamine ning kasutamine) mõju merekeskkonnale, linnaruumile, kõrghaljastusele ja rohevõrgustikule, kultuuriväärtustele, elanikkonnale;

1.4.3 arvestama ka teisi Vanasadama piirkonnas menetletavaid detailplaneeringuid. Muuhulgas tuleb hinnata detailplaneeringutega kavandatavate tegevuste koostõju ning selgitada kõige sobilikumad planeeringulahendused, mis tagavad piirkonda tervikliku ja inimkeskse linnaruumi kujundamise.

1.5 Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse ja aruande menetluse ning koostöös Tallinna Kesklinna Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.

1.6 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–17 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

2. otsusega nr 149:

algatada Maakri tn 23 kinnistu ja Maakri tn 23a kinnistu detailplaneeringu, edaspidi ka detailplaneering. Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,31 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Maakri tn 23 kinnistu ja Maakri tn 23a kinnistu vahelist piiri ning kavandada Maakri tn 23a hoone lammutatava osa asemele kuni 27 korruselise ärihoone ja määrata kruntide kasutamise tingimused.

2.1 Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on AB Artes Terrae OÜ (aadress Kõutri tn 14, 51007 Tartu linn) ning detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

2.2 Algatada Maakri tn 23 kinnistu ja Maakri tn 23a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik järgmistel põhjustel:

2.2.1 Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu Kõrghoonete paiknemine Tallinnas ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Detailplaneeringus kavandatakse kuni 27-korruselise kõrghoone rajamist;

2.2.2 koosmõjus kontaktvööndis olevate ja kavandatavate arendustega (sh kõrghooned) võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

2.3 Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

2.3.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

2.3.2 hindama planeeritava hoonestuse mõju muuhulgas avalikule välisruumile ja inimesele, liiklusele ning piirkonna kultuurilistele väärtustele;

2.3.3 detailplaneeringu ala paiknemise tõttu tiheda liikluskoormusega piirkonnas, hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue hoonestuse rajamisega kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutumist ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;

2.3.4 arvestama teiste piirkonnas kavandatavate arendustegevustega (sh olemasolevad ja kavandatavad kõrghooned) ning käsitlema detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat koosmõju ja kumulatiivset mõju.

2.4 Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet (aadress Mündi tn 2, 15197 Tallinn), kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse ja aruande menetluse ning koostöös Tallinna Kesklinna Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.

2.5 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–17 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

3. otsusega nr 150:

algatada D-terminali ja lähiala detailplaneeringu, edaspidi ka detailplaneering, koostamise. Keskkonnas asuva planeeritava maa ala suurus on 7,59 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu ja moodustada krundid D-terminali teenindamiseks ja sadamat teenindava kuni 2-korruselise hoone ning sadamarajatiste ehitamiseks, kuni 5-korruseliste eluruumidega ärihoonete ehitamiseks, olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 5-korruseliseks elu- ja ärihooneteks ning rannapromenaadi rajamiseks, muuta Uus-Sadama tn 21 // 23 // 25 kinnisasja ehitusõigust olemasoleva ärihoone laiendamiseks, määrata liikluskorralduse põhimõtted ja kõigi kruntide kasutamise tingimused.

3.1 Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringut ala nr 7, s.o Põhjaväila, Lootsi tn, Laeva tn ja Uus-Sadama tn vahelise ala, ehitiste lubatud maksimaalse kõrguse osas.

3.2 Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn), huvitatud isik aktsiaselts TALLINNA SADAM (aadress Sadama tn 25, 15051 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

3.3 Mitte algatada D-terminali ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

3.3.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist. Kavandamisel on D-terminali laiendamine ning uute äri- ja eluhoonete ehitamine Vanasadama alale, kus osa olemasolevaid hooneid säilitatakse ja osa lammutatakse. Planeeringuala on praegu osaliselt hoonestatud ja kasutusel parkimisalana;

3.3.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta Vanasadama alale uute hoonete ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist

keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3.3.3 detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooniga. Detailplaneeringu eesmärk on asuda ellu viima Vanasadama Masterplan 2030 lahendust, mille põhiidee on Vanasadama ala läbiv promenaad. Detailplaneeringu eesmärgiks on anda lahendus mereäärsele atraktiivsele ja inimsõbralikule linnaruumile südalinna vahetus läheduses;

3.3.4 Vanasadama A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis arvestab ka teisi Vanasadama piirkonnas menetletavaid detailplaneeringuid. Muuhulgas hinnatakse detailplaneeringutega kavandatavate tegevuste koosmõju ning selgitatakse kõige sobilikumad planeeringulahendused, mis tagavad piirkonda tervikliku ja inimkeskse linnaruumi kujundamise;

3.3.5 Kesklinnas Vanasadama alal asuval planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid ning looduslikke iseärasusi, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeritav tegevus toimub olemasoleval sadamaalal ning merekeskkonnale ei kaasne tegevusest olulist mõju. Lindude kokkupõrgete vältimiseks hoonetega kasutatakse lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

3.3.6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, kui arvestatakse kehtivate piirangutega. Planeeringuala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ning planeeringulahenduses tuleb arvestada, et rajatav hoonestus ei varjaks vaateid vanalinnale ja oleks tagatud vanalinna silueti vaadeldavus. Naaberkinnistul asuvaid ehitismälestisi planeeritav tegevus ei mõjuta. Planeeringualal paiknevate väärtuslike paekivihoonete fassaadid on ette nähtud säilitada;

3.3.7 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest ala on väga vähese kõrghaljastusega. Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette uus kõrghaljastus ja haljasalad, mis peavad põhinema maastikuarhitektuursel analüüsil, et tagada inimkeskne linnaruum;

3.3.8 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale, kui arvestatakse liiklusest tingitud mõjude leevendusmeetmetega. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad liikluskorralduse muudatused ning uute äri- ja eluhoonete rajamine suurendab planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Planeeringuala asub perspektiivse Reidi tee ääres, mistõttu võivad liikluskoormuse muutusega seotud mõjud olla kumulatiivsed. Detailplaneeringus tuleb lahendada liikluskorraldus ja prognoosida liiklusolukorra muutusi ja mõju. Müra modelleerimisega selgitatakse auto- ja laevaliiklusest tulenevad müratasemed ja määratakse müra leevendusmeetmed. Samuti esitatakse piirkonna auto- ja laevaliikluse õhusaaste hinnang;

3.3.9 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 detailplaneeringu elluviimisel reostusest olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele. Keskkonda (merre) juhitud sademevesi puhastatakse vastavalt nõuetele;

3.3.10 detailplaneeringu elluviimisel on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Detailplaneeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete kogumiskohad.

3.4 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–17 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.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@TALLINNLV.EE

Teadanda number 1552540