

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 23.01.2017

Avaldamise lõpp: tähtjatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavalitsus otsustas 18. jaanuari 2017 istungil:

1. korraldusega nr 93-k:

algatada Marati tn 14 kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on reformimata riigimaa liitmine tootmismaa sihtotstarbega Marati tn 14 kinnistuga ja moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine koos üheteistkümne olemasoleva hoonega (sh kaks muinsuskaitsealust hoonet) kokku kuni viieteistkümne kuni 4 maapealse korrusega sadamaga seotud tootmishoone ehitamiseks või ümberehitamiseks. Lisaks täpsustatakse tootmismaa sihtotstarbega Kopli ranna tn 53b kinnistule ehitusõiguse määramise vajadus. Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 12,75 ha.

1.1 Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing (aadress Tartu mnt 84a-107, 10112 Tallinn) ning detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn).

1.2 Mitte algatada Marati tn 14 kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhindangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

1.2.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

1.2.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasoleva Bekkeri sadama hoonestuse tihendamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

1.2.3 planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal on juba kujunenud hoonestatud sadamakompleks, ning planeeringu elluviimisega (olemasoleva hoonestuse laiendamisega) ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale (sh merekeskkonnale). Meres ning veekaitsevööndis tegevusi ei kavandata;

1.2.4 Põhja-Tallinnas Bekkeri sadama territooriumil asuval planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringualale ulatub väikene osa naabruses (Kaluri tn 2b) kasvava looduskaitsealuse hariliku tamme piiranguvööndist;

1.2.5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest planeeringuala on vähese haljastusega. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele. Planeeringualale kavandatakse uut haljastust;

1.2.6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, kui arvestatakse kehtivate piirangutega. Planeeringualal asuvad kultuurimälestistena kaitsealused hooned. Seetõttu tuleb ehitus- ja rekonstrueerimistööd läbi viia vastavalt muinsuskaitse eritingimustele;

1.2.7 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavasti inimese tervist, heaolu ega vara, kui ettevõtte tegevuses järgitakse ohutus- ja ettevaatusabinõusid ning meetmeid negatiivse keskkonnamõju vältimiseks. Lao- ja tootmishoonetes ja sadama territooriumil kavandatava tegevusega

võib kaasneda välisõhu saastamine ja müra teke. Vajadusel reguleeritakse planeeringualal kavandatavaid tegevusi keskkonnalubadega;

1.2.8 detailplaneeringu alal võib esineda jääkreostust. Seetõttu tuleb planeeringu käigus koostada keskkonnaseisundi hinnang, arvestades ka varem alal toimunud tegevust. Kui võimalik reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju. Territooriumi platsidelt kogutav sademevesi puhastatakse enne suublasse juhtimist liiva-õlipüüduris;

1.2.9 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete teke seotud peamiselt ehitustegevusega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele;

1.2.10 Tallinna Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

1.3 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14-18 ja neljapäeviti kella 9-12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

2. korraldusega nr 94-k:

algatada Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Planeeritava maa-ala suurus on 5,53 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa sihtotstarbega Narva mnt 150, Alvari tn 1, 1a ja 5, 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbega Narva mnt 150a, 150b, Alvari tn 3 kinnistutest ja reformimata riigimaast äri- ja elumumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine kokku kuni üheteistkümneme kuni 8-korruselise äri- ja eluhoone ehitamiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2.1 Detailplaneeringu algatamisel tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 9. juuni 2004 korraldus nr 1225-k „Narva mnt 150/90, 150a ja 150b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine”.

2.2 Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on RAP ARHITEKTID Osaühing (aadress Akadeemia tee 21, 12618 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn).

2.3 Mitte algatada Narva mnt 150, 150a, 150b ja Alvari tn 1, 1a, 3, 5 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Eelhinnangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

2.3.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

2.3.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ning senisest maakasutusest, ei põhjusta äri- ja eluhoonete rajamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

2.3.3 Lasnamäe linnaosas asuval planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega ökoloogiliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Tegemist on hoonestatud ja osaliselt tehiskatttega kinnistuga, kus puudub väärtuslik haljastus. Suur osa planeeringuala olemasolevast hoonestusest on üldplaneeringu kohaselt lubatud ümber ehitada või lammutada. Maakasutuse ja -katte planeerimisel arvestatakse põhjavee kohaliku toiteala piirangutega, mis on sätestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringus;

2.3.4 likvideeritav väheväärtuslik haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja

kord" tingimustele. Alale tuleb ette näha uushaljastus ning ehitusprojektidele lisada maastikuarhitektuursed projektid;

2.3.5 detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringu elluviimine suurendab mõnevõrra piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet, ent samavõrra saab eeldada liikluskoormuse hajumist ja vähenemist mujal Tallinnas. Täiendavate töökohtade loomine elurajooni vahetusse naabrusse vähendab elanike liikumisvajadust kesklinna suunas;

2.3.6 detailplaneeringu koostamise käigus täpsustatakse keskkonnaseisundi hinnanguga võimaliku reostuse esinemist planeeringualal. Kui reostus likvideeritakse enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel varasemast reostusest olulist mõju;

2.3.7 detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel ning valgusreostust tekib välisvalgustusest;

2.3.8 detailplaneering on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga (korterelamute kõrvalotstarbega ettevõtlusala ja ettevõtlusala kõrvalotstarbega korterelamute ala).

2.4 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

3. korraldusega nr 95-k:

algatada Tuukri tn 17, Tuukri tn 19, Tuukri tn 19a, Tuukri tn 19b, Tuukri tn 21, Tuukri tn 21a, Uus Sadama tn 11a, Uus-Sadama tn 26 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 3,13 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnistute piire ja maakasutuse sihtotstarbeid ning määrata ehitusõigus kuni 6 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamute ehitamiseks, kruntide kasutamise tingimused ning liikluskorralduse põhimõtted.

3.1 Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 30. aprilli 2003 korraldus nr 1077-k „Uus Sadama tn 11a, Tuukri tn 19a ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine”, millega algatati Uus Sadama tn 11a, Tuukri tn 19a ja lähiala detailplaneeringu koostamine.

3.2 Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn).

3.3 Mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

3.3.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

3.3.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasoleva amortiseerunud hoonestuse ja platside asemele 2-6-korruseliste äri- ja eluhoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3.3.3 planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist ning olulist mõju looduskeskkonnale, sest planeeringualal on juba välja kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud logistikaala;

3.3.4 Tuukri ja Uus-Sadama tänava äärsel kesklinna segahoonestusalal asuval planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, samuti ei ole tuvastatud olulisi taime- ega loomaliike, keda planeeringuga kavandatud tegevus võib ohustada;

3.3.5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest ala on vähese haljastusega. Hoonestusala tuleb valida väärtuslikust kõrghaljastusest vabale alale ning tagada II ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Alale on planeeritud haljasalasid ja kõrghaljastust – nii tänavate äärde, hoonete vahele kui ka katusehaljastust;

3.3.6 detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega

vara. Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna liikluskoormus ning sellega kaasnev müra ja õhusaaste. Lisaks asub planeeringuala perspektiivse Reidi tee naabruses, mistõttu tuleb detailplaneeringu koostamise käigus täpsustada olemasolevaid ja perspektiivseid müratasemeid ning arvestada meetmetega müra normtasemete tagamiseks. Vajadusel, sõltuvalt maa-aluse korruse kasutusotstarbest, viiakse detailplaneeringu koostamise käigus läbi radooniuuring ning esitatakse meetmed radooniohutu hoone projekteerimiseks;

3.3.7 olemasolevate hüdrogeoloogiliste tingimuste puhul ei põhjusta ühe maa-aluse korruse puhul vundamendikaevisest väljapumbatav vesi olulist mõju naaberhoonete püsivusele, kõrghaljastusele kui ka väljapumbatava põhjaveekihi koguselisele ja keemilisele seisundile;

3.3.8 detailplaneeringu koostamise käigus selgitatakse keskkonnaseisundi hinnanguga välja reostuse esinemine ja ulatus, arvestades alal varem toimunud tegevust. Kui võimalik reostus likvideeritakse enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju. Sademevee käitlemisel kasutada säästlikke lahendusi (nt käidelda maksimaalselt kohapeal, katusehaljastus, pinnasesse immutamine jms);

3.3.9 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete lammutamisel ja ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt lühiajaliste lammutus- ja ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele;

3.3.10 detailplaneering on kooskõlas Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega. Amortiseerunud hoonestuse ja platsidega kaetud ala kasutuselevõtmine ja heakorrastamine on linnaruumiliselt positiivse mõjuga.

3.4 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14-18 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

Teadaande number 1078865