

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 17.12.2018

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavalitsus otsustas 12. detsembri 2018 istungil korraldusega nr 1790-k algatada Krulli tehase kvartali detailplaneeringu koostamise. Põhja-Tallinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 10,25 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tootmismaa sihtotstarbega Kopli tn 70, 70a, 70b, Volta tn 1b, 1c, 1d, 1e kinnistutest ja reformimata riigimaast kokku ligikaudu 13 äri- ja elumumaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine piirkonda sobiva kõrgusega hoonete sh kaubanduskeskuse ehitamiseks ning muinsuskaitsealuste hoonete (Krulli hoonetekompleksi) ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Lisaks antakse planeeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).
2. Mitte algatada Krulli tehase kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:
 - 2.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks keskkonda saastavat tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäämetekke või mürataseme suurenemist;
 - 2.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta endiste tootmishoonete asemele tervikliku äri- ja eluhoonete kvartali rajamine 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;
 - 2.3 Põhja-Tallinnas Kopli ja Volta tänava vahelisel alal asuval planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
 - 2.4 planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond, tegemist on endise masinatehase ala kasutuselevõtmisega ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
 - 2.5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui hoonestusalad valitakse väärtuslikust ja olulisest kõrghaljastusest vabadele aladele. Likvideeritav väheväärtuslik kõrghaljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele. Planeeringualale nähakse ette uut haljastust, sh rajatakse park ja mänguväljakud;
 - 2.6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, kui arvestatakse kehtivate piirangutega. Endine Franz Krulli masinatehas ning mitmed tootmishooned ja rajatised on ehitismälestistena muinsuskaitse alla võetud. Kaitsealused hooned on ette nähtud osaliselt säilitada ning osaliselt integreerida uushoonestusega, säilitades võimalikult suures mahus ajaloolisi fassaade. Planeeringualale on koostatud muinsuskaitse eritingimused. Planeeringuala kontaktvööndisse jääb Kalamaja miljööväärtuslik ala, kuid see ei ulatu planeeringualale. Planeeringulahendus koostatakse miljööala hoonestuslaadi arvestavalt;
 - 2.7 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna liikluskoormus ning sellega kaasnev müra ja õhusaaste. Planeeringus

tuleb müra modelleerimisega selgitada auto-, rongi- ja trammiliiklusest, tootmistegevusest ja raudteeliiklusest tulenevad müratasemed. Uue hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada meetmetega müra normtasemete tagamiseks hoonetes. Planeeringu koostamisel tehakse liikluse mõju hinnang, mille tulemustega arvestatakse planeeringu elluviimisel;

2.8 planeeringuala piirkonnas on tuvastatud pinnase reostust, mistõttu tuleb uuringutega välja selgitada ja täpsustada jääkreostuse esinemine planeeringualal. Kui võimalik reostus likvideeritakse enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju. Hoonete projekteerimisel lähtutakse energiasäästlikest lahendustest, samuti kavandatakse hoonete juurde jalgrataste parkimiskohad. Äri- ja kaubandushoonete kasutamisel tuleb tähelepanu pöörata valgustusele (sh reklaamid jms), et mitte tekitada valgusreostusest häiringuid lähialal olevatele ja planeeritavatele elamutele;

2.9 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoone ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete teke seotud ehitustegevusega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele;

2.10 algatatav detailplaneering on kooskõlas Tallinna üldplaneeringu ja koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

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/>.

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 1404531