

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 08.09.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 07. septembri 2023 istungil otsusega nr 76 algatada Põhja-Tallinnas Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Planeeritava maa-ala suurus on 0,52 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kaera tn 4 tootmismaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine elumumaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine nelja kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarbega ala korruselamute maakasutusega alaks.

2. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja RUUM JA MAASTIK OÜ (aadress Väike-Ameerika tn 20/2-11, 10129 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

3. Mitte algatada Kaera tn 4 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel ning juhul, kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

3.1 detailplaneeringuga ei kavandata planeeringualal eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist pikas perspektiivis, sh vee, pinnase, õhu saastatust, mürataseme suurenemist või vibratsiooni. Läheduses on olemas kõik piirkonna arenguks ja eluks vajalik infrastruktuur;

3.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta tootmishoonetega hoonestatud alale nelja kuni 3-korruselise korterelamu ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3.3 Põhja-Tallinna linnaosas Kaera tn ja Putukaväila vahel asuval planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib 4 mõjutada. Planeeringualal teostatakse Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine, mis viiakse läbi enne kavandatavat ehitustegevust maa-alal, millel kasvavad puit- ja rohttaimed;

3.4 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik (I ja II väärtusklassi kõrghaljastus) ja võimalusel oluline kõrghaljastus (III väärtusklassi kõrghaljastus) ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikusloa andmise kord“ tingimustele. Alale nähakse ette uut kõrghaljastust, sh haljastatud puhkealad mänguväljakutega;

3.5 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuriväärtusi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavalt olulist mõju elanikkonnale. Kui arvestada Tallinna arengustrateegia 2035

põhimõtteid (Põhja-Tallinn on esimene Tallinna linnaosa, kus autokasutus väheneb otsustavalt ning jalgsi, jalgrattaga ja ühistranspordiga liikumine on eelistatud), ei tohiks uute hoonete ehitamine suurendada piirkonna liikluskooormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Kuna ala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonda, tuleb hooned projekteerida selliselt, et oleks tagatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kohane müra normtasemete saavutamine. Piisavate mürasummutavate meetmete tagamiseks tuleb hoone projekteerimisse kaasata müraekspert;

3.6 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele;

3.7 kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostus tekib valgustusest. Tavapärasest suuremas koguses jäätmete ke on seotud peamiselt lammutus- ja ehitustöödega, mille käigus tuleb jäätmed käidelda vastavalt Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele. Detailplaneeringus esitatakse ülevaade tekkivatest jäätmetest ja antakse jäätmete käitlemise lahendus;

3.8 planeeringuala pinnases ei ole tuvastatud jääkreostust ning põhjaveereostust, kuid Kaera tn 4 kinnistu vahetus läheduses on tuvastatud keskkonnareostus, pinnas on saastunud naftaproduktidega ja raskmetallidega, mis ületab elamumaa piirnõrmi (keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrus nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“). Sellest tulenevalt teostada keskkonnaseisundi ülevaade ning viia läbi pinnase ja põhjavee reostusuuring;

3.9 planeeritavate töödega ei kaasne märkimisväärset energiakulu. Energiakasutus viia miinimumini, kasutades töödeks sobivaimat tehnikat. Kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas, siis soojusvarustus planeerida vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ nõuetele;

3.10 käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, koguda vahemahutitesse), seetõttu on soovitatav kavandada võimalikult vähe kõvakattega alasid ja maaga mitteseotud (maa-aluse parkla pealset) haljastust. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Läbi viia geoloogiline uuring, mille raames selgitada, kas planeeringuala geoloogilised tingimused vastavad veeseaduses ja keskkonnaministri 8. novembri 2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 7 lõikes 3 toodud nõuetele, et sademevett pinnasesse immutada;

3.11 ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevise vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele rajatakse maa-alust parkimiskorust. Selle vältimiseks tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdroteoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevise vee väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kui ehitustegevuse käigus on plaanis põhjavett täiendada, ümber juhtida või tagasi juhtida rakendub tegevusele veeloa kohustus tulenevalt veeseadusest.

4. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis aadressil <https://teele.tallinn.ee>.

Detailplaneeringutega saab tutvuda Tallinna planeeringute registris <https://tpr.tallinn.ee/>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Telefon: 640 4375
E-post: TLPA@TALLINNLV.EE

Teadaande number 2117746