

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 21.05.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab Tallinna Linnavalitsus otsustas 14. mai 2024 istungil korraldusega nr 478 algatada Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi detailplaneering või planeering. Lasnamäe linnaosas ja Kesklinnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 13,01 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ärimaa sihtotstarbega Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistule olemasoleva kaubanduskeskuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks ning Tartu maantee ja Suur-Sõjamäe tänava ristmiku vahetusse lähedusse uue hoonestuse kavandamiseks ehitusõiguse määramine kokku kuni viie kuni 12 maapealse ja 3 maa-aluse korrusega ärihoone ehitamiseks. Samuti on detailplaneeringuga ette nähtud planeeritava ala idapoolsele osale multifunktsionaalse pargiala (Euroopa pargi) kavandamine. Detailplaneeringus antakse lisaks heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja osaühing Esplan (aadress Veskiposti tn 2/1, 10138 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).

2. Mitte algatada Suur-Sõjamäe tn 4 kinnistu ja lähiala 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:

2.1. detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine. Tegemist on olemasoleva ning üldplaneeringuga kooskõlas oleva kaubanduskeskuse laiendamisega ja avamisega perspektiivse Euroopa pargi poole ning Tartu maantee ja Suur-Sõjamäe tänava ristmiku vahetusse lähedusse ärihoonete kavandamisega. Planeeringuala on täna suures osas kasutusel lahtise parklana. Naabruses on olemas kõik ehituseks vajalikud kommunikatsioonid. Keskkonnahäiringuid, mis kaasnevad igasuguse ehitamisega, saab lugeda tavalisteks ja leevendatavateks;

2.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamine ja uute ärihoonete kavandamine ning nende sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade ja õnnetuste esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

2.3 planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, ökoloogiliselt tundlikke alasid, kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

2.4 kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, kui arvestatakse keskkonnakaitseliste tingimustega;

2.5 planeeringu elluviimine ja kaubanduskeskuse laiendamine suurendab piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Kuna aga kõikide ühistranspordi liikide kättesaadavus piirkonnas on hea, ei koorma olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamisega kaasnev liiklus oluliselt linna teisi tänavaid. Lisanduv parkimiskohtade arv ei ole võrreldes olemasolevaga märkimisväärne ning tänane kaubanduskeskuse esine parkimisala asendatakse maa-aluse parklaga. Planeeringus tuleb müra modelleerimisega selgitada auto-, lennu-, trammi- ja rongiliiklusest tulenevad müratasemed

olemasolevate ja rajatavate hoonete fassaadidel, kavandatud Euroopa väljakul ja kergliiklejate alal ning määrata konkreetsed müraleevendusmeetmed, millest hoonete projekteerimisel juhinduda. Mürauuringu valmimisel edastada see Terviseametile hinnangu andmiseks;

2.6 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest kõrghaljastuse osakaal on planeeringualal väike ning detailplaneeringuga nähakse kõrghaljastuse osakaalu suurenemist ning tervikliku kergliiklusalala väliruumi lahenduse loomist kaasates maastikuarhitekti;

2.7 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda ning hoonete ehitamisel kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning ehitusprojekti koostamise käigus viia läbi pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et määrata asjakohased leevendavad meetmed ja 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;

2.8 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostus tekib valgustusest, vibratsioon tekib maa-aluse süvendi rajamisel ja hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

3. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis Teele.

Detailplaneeringuga saab tutvuda Tallinna planeeringute registris:
<https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP045560>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Vabaduse väljak 7
Telefon: +372 6404375
E-post: TLPA@TALLINN.LV.EE

Teadanda number 2259206