

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 30.08.2021

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 26. augusti 2021 istungil otsusega nr 92 algatada Lasnamäe linnaosas J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 144 // Vana-Kuuli tn 2 ja VanaKuuli tn 14 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering). Planeeritava maa-ala suurus on 18,03 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud otsuse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 144 // Vana-Kuuli tn 2 ja Vana-Kuuli tn 14 kinnistutest moodustada äri- ja elamumaa, elamumaa, ärimaa, ärimaa ja/või elamumaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa, transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus kuni 8-korruseliste äripindadega korterelamute, kuni 8- korruseliste korterelamute, kuni 8-korruseliste ärihoonete ja kuni 5-korruselise ärihoone ja/või korterelamu ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks ning määrata avalikult kasutatavad tänavad ja haljasalad.

Algatatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve keskusealast Narva maantee poolsete kvartalite osas korterelamute ala kõrvalotstarbega ettevõtlusalaks ning ülejäänud osas ettevõtlusala kõrvalotstarbega korterelamute alaks.

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

Mitte algatada J. Smuuli tee 1 // Narva mnt 144 // Vana-Kuuli tn 2 ja Vana-Kuuli tn 1 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel ning juhul kui detailplaneeringu koostamisel täidetakse järgmisi tingimusi:

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

2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uute elu- ja ärihoonete 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 detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve keskusealast Narva maantee poolsete kvartalite osas korterelamute ala kõrvalotstarbega ettevõtlusalaks ning ülejäänud osas ettevõtlusala kõrvalotstarbega korterelamute alaks, kuid sellega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 8-korruseliste äripindadega korterelamute, kuni 8-korruseliste korterelamute, kuni 8- korruseliste ärihoonete ja kuni 5-korruselise ärihoone ja/või korterelamu ja/või ühiskondliku hoone ehitamiseks, millega samuti ei kaasne olulist keskkonnamõju;

4 Lasnamäel Narva mnt ja Smuuli tee vahelisel alal paikneval planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuuriväärtusi, kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kaitstav looduse üksikobjekt Maarjamäe paekallas jääb planeeringualast vähemalt 400 m kaugusele teisele poole Narva mnt ja planeeringuga kavandatav tegevus sellele mõju ei avalda. Planeeringualal tuleb pöörata

tähelepanu kaitstavate taimeliikide võimalikule esinemisele ja teha taimestiku inventuur. Samuti tuleb planeeringulahenduses arvestada, et lindude kokkupõrgete vältimiseks hoonetega peab kasutama lahendusi, mis muudavad klaaspinnad lindudele nähtavaks;

5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik ja võimalusel oluline kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. Alale nähakse ette uut haljastust (vähemalt 20% ulatuses), sh tiigiga park, alleed, katusehaljastus ning vastavalt kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringule läbib detailplaneeringuala lõunaosa rohekoridor, kuhu kujundatakse alvarikooslused;

6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavalt olulist mõju elanikkonnale. Uute äri- ja eluhoonete rajamine suurendab planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Samuti on planeeringuala kontaktvööndis kavandatud mitmeid arendusi, sh Tallinna haigla ja uus elamurajoon, mistõttu võivad liikluskoormuse muutusega seotud mõjud olla kumulatiivsed. Detailplaneeringus tuleb lahendada liikluskorraldus ja prognoosida liiklusolukorra muutusi ja mõju. Müra modelleerimisega selgitatakse autoliiklusest tulenevad müratasemed ning selle tulemusel selguvad konkreetset müraleevendusmeetmed, millest hoonete projekteerimisel juhinduda. Tallinna radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus. Seetõttu tuleb teha radoonitaseme mõõtmised või ehitada radoonikindlad hooned, et tagada ohutu radoonitase hoonetes; 5

7 planeeringualal selgitatakse reostusuuringuga võimaliku reostuse olemasolu. Kui võimalik reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel jääkreostusest olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele;

8 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist mõju veekeskonnale, kui välistatakse reostusohtriku sademevee pinnasesse imbumine, kuna alal on põhjavee ülemine kiht looduslikult reostuse eest kaitsmata. Kuna planeeringuala asub põhjavee toitealal, tuleb minimaalselt projekteerida vett mitteläbilaskvaid pindasid ning puhas sademevesi immutada võimalikult suures ulatuses pinnasesse ja sademevee käitlemisel kasutada innovaatilisi lahendusi. Lisaks tuleb detailplaneeringu staadiumis anda hüdrogeoloogiline eksperthinnang vundamendikaevistest väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi 5 alanduslehti sügavuse ja ulatuse kohta, samuti kaevistest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimaluste kohta. Kirjeldada põhjavee alandusest tingitud võimalikke mõjusid naaberhoonetele ja kõrghaljastusele ning meetmeid hoonete püsivuse ja kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamiseks;

9 tavapärasest suuremas koguses jäätmete on seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumise vajadust ja olmejäätmete kogumiskohtade võimalikke lahendusi. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.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

Teadaaande number 1808567