

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 16.12.2022

Avaldamise lõpp: tähtjatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 15. detsembri 2022 istungil otsusega nr 124 algatada Põhja-Tallinnas Erika tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Planeeritava maa-ala suurus on 1,47 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on: Erika tn 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja elumumaaks ning kinnistule ehitusõiguse määramine kuue kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks; piirneva ala liikluskorralduse lahenduse korrastamine; üldiste maakasutustingimuste määramine; heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

1. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane ettevõtluse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarve korruselamute juhtotstarbeks.

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

3. Mitte algatada Erika tn 12 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 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta osaliselt hoonestatud alale kuue kuni 5-korruselise äriruumidega eluhoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb 4 peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3.2 kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda ning uute hoonete ehitamine võib suurendada planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet, siis seetõttu on põhjendatud liiklusest tuleneva müra modelleerimise läbiviimine, juhindudes seejuures keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatud II mürakategooria liiklusemüra sihtväärtustest. Müra modelleerimisega selgitatakse laiemal alal auto-, trammi- ja raudteeliiklusest tulenevad müratasemed, mille põhjal selgitatakse elupindadele kõige sobivamad asukohad ning kavandatakse konkreetset müraleevendusmeetmeid, millest hoonete projekteerimisel juhinduda. Müraleevendavaid meetmeid tuleb seejärel ka mürahinnangus hinnata veendumaks nende piisavuses. Hoones tuleb tagada müra vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele;

3.3 kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest. Tavapärasest suuremas koguses jäätmete ke on seotud peamiselt lammutus- ja ehitustöödega, mille käigus tuleb jäätmed käidelda vastavalt nõuetele. Detailplaneeringus esitatakse ülevaade tekkivatest jäätmetest ja antakse jäätmete käitlemise lahendus;

3.4 ehitustegevusest võib kaudsemat mõju naaberhoonetele ja haljastusele kaasneda ka põhjaveekihi alandusest vundamendikaevise vee väljapumpamise tõttu, kui hoonetele ehitatakse maa-aluseid

parkimiskorruseid. Selle vältimiseks tuleb detailplaneeringu koostamise käigus teha hüdrogeoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaeviseest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Kui ehitustegevuse käigus tekib vajadus põhjavee ümber juhtimiseks, siis on selleks tegevuseks kohustuslik taotleda veeluba vastavalt veeseadusele;

3.5 detailplaneeringuga hõlmataval alal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lähimast loodusobjektist, Kalamaja kalmistupargist, asub planeeringuala 570 meetri kaugusel ning lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Paljassaare linnuala) jääb ligikaudu 2 kilomeetri kaugusele, seega eeldatav mõju Natura alale puudub;

3.6 planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale, kui arvestatakse keskkonnakaitseliste tingimustega;

3.7 planeeringualal ei paikne kultuurimälestisi, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kinnistu lähistel asub mitmeid kultuuriväärtuslikke objektide ja alasid (aadressidel Erika tn 2 registreerimisnumbriga 8724, Erika tn 2b registreerimisnumbriga 8751 ja Kopli tn 78 registreerimisnumbriga 8750 jne), mille kaitsetingimused ei ole vastuolus tulevase maakasutusfunktsiooniga;

3.8 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik (tagatakse I ja II väärtusklassi ja võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine) ja võimalusel oluline kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused ja üldplaneeringu kohane haljastuse osakaal. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikusoala andmise kord“ tingimustele;

3.9 lähtudes olemasolevate elamute lähedusest tuleb planeeringuala hoonestamisel tagada piisav insolatsioon nii olemasolevates planeeringuala ümbritsevates hoonetes kui ka kavandatavate hoonete eluruumides. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia insolatsioonianalüüs vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja 5 bürooruumides“ ning arvestades ka EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;

3.10 vahetult kinnistul ei ole teadaolevalt radoonimõõtmisi teostatud. Planeeritava ala piirkonna pinnases võib esinda kõrge radoonisisaldus ning seetõttu on projekteerimise käigus vajalik teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised, et veenduda pinnase ohutuses ja vajadusel määramiseks asjakohaseid leevendavaid meetmeid. Mõõtmised tuleb läbi viia vastavalt juhendmaterjalile „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“. Mõõtmise protokoll ja aruanne peavad vastama juhendmaterjali lisas 4 toodud nõuetele. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;

3.11 planeeritavate töödega ei kaasne märkimisväärt energiakulu. Energiakasutus viiakse miinimumini, kasutades töödeks sobivaimat tehnikat. Kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas, siis soojusvarustus on vajalik 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.

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 2015423

