

## Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 05.11.2019

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 31. oktoobri 2019 istungil:

1. otsusega nr 143:

algatada Kristiine linnaosas Mustamäe tee 4, Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3, Mustamäe tee 6b, Pirni tn 5, Pirni tn 1b ja Pirni tn 1 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Planeeritava maa-ala suurus on 6,63 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega Mustamäe tee 4, Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3, Mustamäe tee 6b, Pirni tn 5, Pirni tn 1b ja Pirni tn 1 kinnistutest ärimaa, elamu- ja ärimaa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata hoonestatavatele kruntidele ehitusõigus. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1.1 Algatavas detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 3. novembri 2016 otsusega nr 172 kehtestatud „Kristiine linnaosa üldplaneeringu“ kohane maakasutuse juhtotstarve ettevõtlus- ja tootmisalad (B+T) planeeritava maa-ala piires segahoonestusalaks.

1.2 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).

1.3 Mitte algatada Mustamäe tee 4, Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3, Mustamäe tee 6b, Pirni tn 5, Pirni tn 1b ja Pirni tn 1 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:

1.3.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist. Planeeringuga kavandatakse olemasoleva hoonestuse asemele uute linnaehituslikult sobivamate hoonete ehitamist;

1.3.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestatud ja suures osas asfaltkattega kaetud alale äri- ja eluhoonete, ärihoone ja tootmishoone (tehnorajatis) ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

1.3.3 detailplaneeringu lahendus ei ole kooskõlas Kristiine linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega (ettevõtlus- ja tootmisalad), kuid üldplaneeringu muutmine (osaline elamufunktsiooni kavandamine) võimaldab planeerida piirkonda mitmekesisemaks;

1.3.4 Kristiine linnaosas Mustamäe tee ja Paldiski maantee vahelisel alal asuval planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lindude kokkupõrgete ärahoidmiseks hoonetega tuleb vältida suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

1.3.5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik ja võimalusel oluline kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Planeeringualale kujundatakse terviklik pargiala, mis arvestab olemasoleva väärtusliku kõrghaljastusega. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele. Alale nähakse ette uut haljastust, sh tänavahaljastust;

1.3.6 detailplaneeringu koostamisel tehakse mitmed keskkonnauuringud;

1.3.7 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuriväärtusi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Uute hoonete rajamine suurendab

planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda, selgitatakse müra modelleerimisega autoliiklusest tulenevad müratasemed ning selle tulemusel selguvad konkreetset müraleevendusmeetmed, millest hoonete projekteerimisel juhinduda. Planeeringulahenduses arvestatakse, et oleks tagatud võimalikult suures mahus parkimine parkimishoonetes ja turvalised liikumistingimused jalakäijatele. Planeeringu koostamisel tuleks ka arvestada, et ala asukoht magistraalteede ääres ja hea ühistranspordi kättesaadavus võimaldab liikumist ilma autota;

1.3.8 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt esineb piirkonna pinnases kõrge radooni sisaldus, mistõttu tuleb kasutusele võtta radooni leevendusmeetmed, et tagada ohutu radoonitase hoonetes;

1.3.9 planeeringualal selgitatakse keskkonnaseisundi hinnanguga varem toimunud tegevusest tulenevate võimalike keskkonnoahtlike objektide ja jääkreostuse olemasolu, vajadusel tehakse reostusuuring. Kui võimalik reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele;

1.3.10 planeeringu elluviimisel on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt lammutus- ja ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete kogumiskohad. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

1.4 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–17 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

Detailplaneeringu algatamisetpanekuga on võimalik tutvuda Tallinna planeeringute registris aadressil: <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP043790#tab35>.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahendusega on võimalik tutvuda 25. novembrist 2019 - 9. detsembrini 2019 Kristiine Linnaosa Valitsuses Tulika tn 33b III korruse toas 301, detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimub 10. detsembril 2019 kell 15.00 Kristiine Linnaosa Valitsuses Tulika tn 33b II korruse saalis (info tel: 645 7115).

Antud kuulutus avaldatakse vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg-te 6 – 8 ja haldusmenetluse seaduse § 31 lg 1 p 1 kohaselt, kuna detailplaneeringu algatamisest, detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalikust väljapanekust ning detailplaneeringu eskiislahendust tutvustavast avalikust arutelust on vajalik teavitada ja vastav dokument kätte toimetada enam kui sajale isikule.

2. otsusega nr 144:

algatada Vanasadama põhjaosa detailplaneeringu, edaspidi ka detailplaneering, koostamine. Keskkonnas asuva planeeritava maa-ala suurus on 6,24 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Logi tn 3 kinnistust ja Logi tn 2 // 4 // Lootsi tn 13 // 14 // Sadama tn 21 // 25 // Uus-Sadama tn 19 kinnistu osast ja Logi tn 6 kinnistu osast ärimaa, äri- ja elumumaa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata kruntide kasutamise tingimused ja ehitusõigus maa-aluse ja kuni 5 maapealse korrusega hoonete ehitamiseks.

2.1 Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 9. detsembri 2004 määrusega nr 54 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise rannaala üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohast elamu ja ärihoonete ala elamu ja äri juhtotstarbe omavahelist osakaalu, mis võimaldab planeerida alale lisaks äriruumidega elumutele ka elukondliku kõrvalotstarbega ärihooneid (eluruumidega ärihooned) ja ärihooneid ning muuta avalikult kasutatava roheala üldplaneeringus planeeritud asukohta.

2.2 Detailplaneeringuga muudetakse planeeritud maa-ala piires üldplaneeringut, kuna detailplaneeringus taotletakse looduskaitseadusest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist käesolevas planeeringus planeeritava ala ulatuses.

2.3 Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru 12, 10148 Tallinn).

2.4 Mitte algatada Vanasadama põhjaosa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Eelhinnangu alusel ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik

järgmistel põhjustel:

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

2.4.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta Vanasadama alal peamiselt parkimisplatside asemele äri- ja eluhoonete 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;

2.4.3 detailplaneering on üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas muutev. Muudatused on võrreldes üldplaneeringu lahendusega linnaehituslikult põhjendatud tingimusel, et avaliku haljasala asemel planeeritakse tänavahaljastusega rannapromenaad, tagades samal ajal ka üldplaneeringu kohaste rohealade planeerimise põhimõtete säilimise, sh võrgustiku põhimõtte säilimise. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on asuda ellu viima Vanasadama arendusplaani Masterplan 2030 lahendust, mille üks põhiidee on Vanasadama ala läbiv promenaad. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on anda lahendus mereäärsele atraktiivsele ja inimsõbralikule linnaruumile südalinna vahetus läheduses;

2.4.4 planeeringualaga piirneva A-reisiterminali ning kruisiterminali ala detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis arvestab ka teisi Vanasadama piirkonnas menetletavaid detailplaneeringuid. Muuhulgas hinnatakse detailplaneeringutega kavandatavate tegevuste koosmõju ning selgitatakse kõige sobilikumad planeeringulahendused, mis tagavad piirkonda tervikliku ja inimkeskse linnaruumi kujundamise;

2.4.5 Kesklinnas Vanasadama alal asuval planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid ning looduslikke iseärasusi, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta planeeritaval alal üldplaneeringut, taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, sest planeeritakse äri- ja eluhooneid. Planeeritav tegevus toimub olemasoleval sadamaalal ning planeeritava tegevusega ei mõjutata merekeskkonda;

2.4.6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, kui arvestatakse kehtivate piirangute ja muinsuskaitse eritingimustega. Planeeringuala asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ning planeeringulahenduses tuleb arvestada, et oleks tagatud vanalinna silueti vaadeldavus;

2.4.7 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest ala on väga vähese kõrghaljastusega. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette uus kõrghaljastus ja haljasalad, mis peavad põhinema maastikuarhitektuursel analüüsil, et tagada inimkeskne linnaruum;

2.4.8 detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale, kui arvestatakse liiklusest tingitud mõjude leevendusmeetmetega. Planeeringu elluviimisega kaasnevad liikluskorralduse muudatused ning uute äri- ja eluhoonete ehitamine suurendab liikluskoormust piirkonnas ning mootorsõidukite liiklemisega kaasnevat müra ja õhusaastet. Koosmõjus teiste Vanasadama ala kohta koostatavates detailplaneeringutes kavandatavate tegevustega võivad liikluskoormuse muutusega seotud mõjud olla kumulatiivsed. Detailplaneeringus tehakse liiklusanalüüs ja prognoositakse liiklusolukorra muutusi ja mõju. Müra modelleerimisega selgitatakse auto- ja laevaliiklusest tulenevad müratasemed ja määratakse müra leevendusmeetmed. Samuti esitatakse piirkonna auto- ja laevaliikluse õhusaaste hinnang;

2.4.9 keskkonnaseisundi hinnangus selgitatakse planeeritaval alal varem toimunud tegevustest tulenevate võimalike keskkonnaohtlike objektide ja jääkreostuse olemasolu. Vajadusel selgitatakse reostusuuringus pinnasereostuse esinemine ja ulatus planeeringualal. Kui võimalik reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele. Planeeringualalt keskkonda (merre) juhitud sadamevesi puhastatakse vastavalt nõuetele;

2.4.10 planeeringu elluviimisel on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete

liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete võimalikud kogumiskohad.

2.5 Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14-17 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

Teadaande number 1541207