

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 06.11.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 02. novembri 2023 istungil otsusega nr 95 algatada Põhja-Tallinnas Kopli tn 23 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Planeeritava maa-ala suurus on 0,55 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada Kopli tn 23 ja 23d tootmismaa sihtotstarbega katastriüksustest ning Kopli tn 23b ja 23c sihtotstarbega maa katastriüksustest üks transpordimaa sihtotstarbega krunt 1 maa-aluse korrusega Volta tänava perspektiivseks pikendamiseks Reisijate tänava pikenduseni ning kaks äri- ja elumumaa liitsihtotstarbega krunti, millele määratakse ehitusõigus ühe kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ning ühe kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega eluruumidega ärihoone ehitamiseks ning vajaduse korral ühe abihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

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

2.2 Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja Guru Projekt OÜ (aadress Tatari tn 28-1, 10116 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress VanaViru tn 12, 15080 Tallinn).

2.3 Mitte algatada Kopli tn 23 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:

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

2.3.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeritavale alale uute hoonete ehitamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

2.3.3 kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks liiklusala, raudtee ja lennuvälja ehitamise ala ning suuremate parklate ala. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kehtivat Tallinna üldplaneeringut muutev. Koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversioonis on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala. Detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel olevale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule;

2.3.4 Põhja-Tallinna linnaosas Kopli tn ääres asuval planeeringuala vahetus läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringuala piirneb Putukaväila alaga, kus on leitud kuue III kaitsekategooria kimalaseliigi elupaigad, mis võivad ulatuda ka planeeringualale. Sellest tulenevalt tuleb planeeringuala uushaljastuse kavandamisel arvestada täisväärtuslike toitumisalade rajamisega kaitsealustele kimalaseliikidele ning lisaks tuleb arvestada ka kavandatava Putukaväila kontseptsiooni ja maastikuarhitektuurse lahendusega. Detailplaneeringu seletuskirja lisatakse nõue, et ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada eelnevat arvestav haljastusprojekt;

2.3.5 tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusest nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ viiakse planeeritaval alal läbi inventuur kajastamaks ala looduskaitselisi väärtusi. Antud ala puhul pöörata tähelepanu kaitstavate rohttaimeliikide ja invasiivsete võõrtaimeliikide võimalikule esinemisele. Kaitsealuste taimeliikide esinemisel tuleb muuta planeeringulahendust või teostada ümberasustamine vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2014 määrusele nr 248 „Kaitsealuse liigi ümberasustamise kord“;

2.3.6 detailplaneeringus tuuakse välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ja põhjendus selle likvideerimiseks esitatakse maksimaalse võimaliku asendusistutuse arvutusena vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord“ tingimustele;

2.3.7 planeeringualal ei ole kultuurimälestisi, kuid kinnistu jääb osaliselt kinnismälestise Kopli kaubajaama auruvedurite pöördesilla kaitsevööndisse ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndisse. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit kui arvestatakse kehtivate piirangutega;

2.3.8 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavalt olulist mõju elanikkonnale. Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda, mistõttu tuleb hinnata piirkonnas esinevaid liiklusrõhku (auto-, trammi- ja raudteeliiklus) tasemeid, juhindudes keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid". Hindamise tulemusena peavad selguma müraleevendavad meetmed, millega hoone projekteerimisel arvestada, et tagada siseruumides müratasemete vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemetele. Vibratsiooni võib esinda ehitustööde ajal; 5

2.3.9 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radoonriskiga 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 infotehnoloogiaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele;

2.3.10 planeeringualal võib esineda jääkreostust, mistõttu tuleb teha kinnistu ja lähiala keskkonnaseisundi hinnang ning vajadusel pinnase ja põhjavee reostusuuring, milles on kirjeldatud planeeritaval alal varem toimunud tegevusi, prognoositud jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases ning antud juhised edasisteks tegevusteks;

2.3.11 planeeringulahenduses on kavandatud ehitada üsna suures ulatuses üks maa-alune parkimiskorras. Parkimiskorruse ehitamisel võib kaudsemat mõju naaberladele kaasnedes põhjaveekihi alandusest vundamendikaevist vee väljapumpamise tõttu. Selle vältimiseks tuleb detailplaneeringu koostamise käigus vajadusel teostada hüdroteoloogiline uuring, et selgitada vundamendikaevistest väljapumbatavad vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevisest väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused;

2.3.12 sademevee immutamisel kinnistul tuleb eelistada lahendusi, millega on võimalik vältida sademevee reostumist (veeseaduse § 129 lg 1). Veeseaduse tähenduses peab sademevee immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (Keskkonnaministri määrus nr 61 § 7 lg 3). Seega tuleb planeeritavate tööde piirkonnas läbi viia geoloogiline uuring, mille raames selgitada välja, kas planeeringuala geoloogilised tingimused vastavad seaduses toodud nõuetele;

2.3.13 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb suuremas koguses jäätmete peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete kogumiskohad.

2.4 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

Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Vabaduse väljak 7

Telefon: +372 6404375

E-post: TLPA@TALLINNLV.EE

Teadanda number 2148232