

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 04.12.2023

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 30. novembri 2023 istungil otsusega nr 107 algatada Kesklinna linnaosas Tselluloosi kvartali detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering).

Planeeritava maa-ala suurus on 5,28 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta planeeritavale alale jäävate kinnistute ja maaüksuste piire ning määrata ehitusõigus kahe kuni 14-korruselise, ühe kuni 12-korruselise, ühe kuni 10-korruselise ja ühe kuni 7-korruselise äriruumidega korterelamu ning ühe 14-korruselise ja ühe 7-korruselise ärihoone ehitamiseks. Kõigil hoonetel võib olla kuni 2 maa-alust korrust. Ehitismälestis, tselluloosi- ja paberivabriku hoovipoolne tööstushoone korstnaga 1910, 1937, restaureeritakse. Lisaks kavandatakse alale avalik linnaväljak ja pargiala ning transpordimaa sihtotstarbega krundid tänavate rajamiseks. Detailplaneeringus määratakse planeeritavale alale jäävate kruntide kasutamise ja heakorrastamise tingimused ning haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusalade maakasutuse juhtotstarve osaliselt ettevõtluse segahoonestusalaks.

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

3. Algatada Tselluloosi kvartali detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

3.1 Teemaplaneeringu „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määramiseks on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 14-korruseliste kõrghoonete rajamist;

3.2 detailplaneeringu ala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge liiklusrasvuse tasemega piirkonda. Detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoonete ja parkimiskohtade rajamisel võib suure liiklusega Sossi mäe piirkonna liikluskoormus veelgi suurened, mille tulemusel kasvavad müra ja õhusaaste tasemed nii planeeringualal kui selle kontaktvööndis;

3.3 koosmõjus kontaktvööndis olemasolevate ja planeeritavate arendustega (Tartu mnt 84c kinnistule kavandatavad kõrghooned ning Tartu mnt 80m kinnistule kavandatav 14-korruselise parkimismaja) võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju;

3.4. planeeringualal asub ehitismälestis – Tselluloosi- ja paberivabriku tööstushoone korstnaga, millele võib kaasneda oluline mõju (nt mõjutatakse mälestise vaadeldavust), kui planeeringualale ehitatakse uued kõrghooned.

4. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

4.1 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitama planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse;

4.2 hindama planeeritava hoonestuse mõju muuhulgas avalikule välisruumile ja inimesele, liiklusele ning piirkonna kultuurilistele väärtustele;
4.3 hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning planeeringu elluviimisel kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutumist ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;
4.4 täpsustama põhjavee ehitusaegse alanduslehtri ulatust ning mõju naaberhoonete püsivusele. Vajalik on esitada meetmed põhjavee alandusest tingitud negatiivsete mõjude leevendamiseks;
4.5 keskkonnaseisundi hinnanguga selgitama planeeritaval alal varem toimunud tegevusi ja jääkreostuse esinemise võimalikkust pinnases;
4.6 arvestama ka muude piirkonna arendustegevustega (sh olemasolevad ja kavandatavad kõrghooned) ning käsitlema detailplaneeringu elluviimisel kaasnevat koosmõju ja kumulatiivset mõju.

5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande menetluse ning koostöös Tallinna Kesklinna Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku väljapaneku ja arutelu.

3.6 Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide registris 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@TALLINN.LV.EE

Teadanda number 2169527