

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 105 algatada Põhja-Tallinnas Telliskivi tn 57d kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering või planeering).

Planeeritava maa-ala suurus on 0,79 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Telliskivi tn 57d kinnistule ehitusõigus kuni 4 maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega äri- ja büroohoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarve ettevõtluse segahoonestusala 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 Telliskivi tn 57d 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 keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kinnistule kuni 4 maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega äri- ja büroohoone ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

3.2 detailplaneeringuga ei kavandata planeeringualal eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist pikas perspektiivis, sh vee, pinnase, õhu saastatust, mürataseme suurenemist või vibratsiooni. Läheduses on olemas kõik piirkonna arenguks ja eluks vajalik infrastruktuur;

1.3.3 Põhja-Tallinna linnaosas Telliskivi tn 57d kinnistul ja planeeringuala vahetus läheduses ei paikne teadaolevalt kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

3.4 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kuna planeeringualal haljastus puudub. Planeeringualal tagatakse menetletava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu kohane haljastuse maht. Ehitusprojekti koosseisus koostatakse väliruumi terviklahendus, sh haljastuse projekt ning projekteerimistöösse kaasatakse maastikuarhitekt;

3.5 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuriväärtusi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Kui arvestada Tallinna arengustrateegia 2035 põhimõtteid (Põhja-Tallinn on esimene Tallinna linnaosa, kus autokasutus väheneb otsustavalt ning jalgsi, jalgrattaga ja ühistranspordiga liikumine on eelistatud) ei tohiks uute hoonete ehitamine suurendada piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet;

3.6 planeeringuala jääb Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt kõrge müratasemega piirkonda, kuid arvestades hoone asukohta kinnistul ning kasutusfunktsiooni (III mürakategooria ala) jäävad müra

normtasemed keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 sätestatud piirväärtuste piiresse. Hoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 224 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;

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

3.8 kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas, siis soojusvarustus 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;

3.9 jäätmekäitlus nii ehitusperioodil kui hoonete kasutamisel peab vastama Tallinna Linnavolikogu 9. märtsi 2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetele;

3.10 planeeringuala pinnas ei ole reostunud varasema inimtegevuse tõttu;

3.11 kavandav tegevus ei oma piiriülest mõju ning kuna planeeringuala lähistel ei ole kavandatud suuremaid arendusi ega potentsiaalse keskkonnamõjuga tegevusi, siis pole põhjust eeldada olulisi kumulatiivseid mõjusid.

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

Teadaaande number 2169526