

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 Linnavalitsus otsustas 29. novembri 2023 istungil korraldusega nr 1083
algatada Priisle tee 22 kinnistu detailplaneeringu, edaspidi detailplaneering.

Lasnamäe linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 2,44 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sihtotstarbeta maa Priisle tee 22 kinnistu sihtotstarbe muutmine elamu- ja ärimaaks ja krundile ehitusõiguse määramine kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamute ehitamiseks. Lisaks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt Priisle tänavamaa laiendamiseks. Detailplaneeringus antakse lisaks heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja RUUM JA MAASTIK OÜ (aadress Väike-Ameerika tn 20/2-11, 10129 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).

2. Mitte algatada Priisle tee 22 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:

2.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist pikas perspektiivis, sh vee, pinnase, õhu saastatust, mürataseme suurenemist või vibratsiooni;

2.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestamata alale korterelamute ja äripindadega korterelamute ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine 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 detailplaneering on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimustega ning eesmärgiga tagada erineva hoonestustüpoloogiaga elamispinna vorme linnaosas. Detailplaneeringu lahendus muudab 50 meetri laiuse rohekoridori asukohta, nihutades selle planeeringuala lääneosast kinnistu idapiirile. Lasnamäe elamualade üldplaneeringu põhilahendust ei muudeta. Vastavalt planeerimisseadusele on planeeringu põhilahendus planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise. Detailplaneeringus arvestatakse üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvetega ning tagatakse piisava laiusega ja piirkonna rohealadega seotud rohekoridor, mille asukoht täpsustatakse lähtuvalt loomade liikumise vajadusest. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti hinnangul ei ole Priisle tee 22 kinnistul otstarbekas kavandada rohekoridori kehtivas üldplaneeringus märgitud asukohta, sest see roheala ei suudaks ühendada Pirita jõeoru maastikukaitseala Lasnamäe keske rohekoridoriga. Perspektiivse magistraaltänavaga alale ei tohiks loomi suunata, parim lahendus on kavandada kinnistul rohekoridor kinnistu idaossa, kus see hakkab pärast Rahu tee haru väljaehitamist piirkonda sattuvaid suur- ja väikeimetajaid tupikutest ja lõksudest mööda juhtima ja vähendab võimalikke kokkupõrkeid;

2.4 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, lähtuvalt ala kohta koostatud

Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohasele haljastuse inventeerimisele. Kaitsealuseid taimeliike planeeringualal ei leitud, väärtuslik ja oluline kõrghaljastus säilitatakse (üldplaneeringu kohane rohekoridor nihutatakse) ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord” tingimustele;

2.5 planeeringualal paikneb kaitstav loodusobjekt (rändrahn Iru Kuuskivi KLO4000055) ja selle piiranguvöönd, millega detailplaneeringus on arvestatud. Haljastuse inventeerimise käigus fikseeriti mitme kuklasepesa esinemine alal. Tõenäoliselt on vajalik mõne kuklaste (*Formica* sp) pesa teisaldamine, milleks on vajalik taotleda Keskkonnaameti luba (looduskaitseaduse § 58 lg 5);

2.6 planeeringuala naabruses, teisel pool Priisle teed asub Piritä jõeoru maastikukaitseala (ühtlasi Natura 2000 võrgustiku loodusala), mida mõjutab laiemalt linnalisest keskkonnast tingitud külastussurve. Planeeringu elluviimise järel võib külastuskoormus mõnevõrra kasvada, kuid arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, on välistatud detailplaneeringu alusel kavandatava tegevuse ebasoodne mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele, sh elupaikade ja kaitstavate liikide seisundile ning Natura ala ökoloogilisele terviklikkusele;

2.7 kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olulist õhusaaste suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Liikluskoormuse perioodilisest kasvust tulenev võimalik liiklusrõhk jääb eeldatavalt jätkuvalt määrtasemete piiresse. Detailplaneeringu liikluslahenduse väljatöötamisel, arvestades perspektiivse Rahu tee pikendusega, tuleb koostada mürarõhu vastavalt keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;

2.8 planeeringuala jääb kaitsemata põhjaveega alale ehk põhjavee looduslik kaitse maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes niisama hästi kui puudub. Kui ehitamise käigus järgitakse tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava, ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile;

2.9 Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radoonihuga piirkonda, mistõttu tuleb kasutada hoonete ehitamisel radoonikaitse meetmeid, juhendades Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ või teha projekteerimisel pinnase radoonitaseme mõõtmised, et veenduda pinnase ohutuses. Kõrge radooniriski tuvastamisel kasutada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid;

2.10 kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;

2.11 alal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele. Kuna vaadeldaval alal oli pikka aega AKTSIASeltsi TALLINNA VESI pargimiskoht, siis on vajalik koostada keskkonnaseisundi hindamine, kus täpsustatakse ka ala ajalooline kasutus;

2.12 suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katusepindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine;

2.13 lähtudes ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringuga kavandatud mahus antud asukohas olulist täiendavat ebasoodsat keskkonnamõju, mis planeeringu koostamisel tingiks KSH algatamise vajaduse.

3. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14–18 ja neljapäeviti kella 9–12 ning Tallinna õigusaktide infosüsteemis Teele.

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

Teadaaade number 2169523