

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 02.09.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavolikogu otsustas 22. augusti 2024 istungil otsusega nr 105 algatada Põhja-Tallinnas Bekkeri sadamaala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Planeeritava maa-ala suurus on 33,67 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Bekkeri sadamaalal lõpetada tootmis-, transpordi- ja laondustegevus ning kavandada alale segafunktsiooniga kvartal, mis koosneb elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa, transpordimaa ja tootmismaa kruntidest. Elamumaa ning ärimaa ja ühiskondlike hoonete maa osakaal jaotub võrdses osas. Alale määratakse ehitusõigus valdavalt 2-7-korruseliste äri-, sotsiaal- ja eluhoonete ning piirkonna maamärgina ühe 14-korruselise hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise pehmimõtteline lahendus.

1. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 otsusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohased kaubasadama, tööstusettevõtete ja riigikaitseliku maakasutuse juhtotstarbega alad reisisadama alaks ja korruselamute alaks.
2. Detailplaneeringuga taotletakse looduskaitsealadest tuleneva ranna ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringu koostamisel täpsustatava ala ulatuses.
3. 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).
4. Mitte algatada Bekkeri sadamaala 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:
 - 4.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmekoguse või müra taseme suurenemist. Planeeringuga kavandatakse lõpetada tootmis- ja laondustegevus Bekkeri sadamaalal ning arendada välja olemasoleva tootmisala asemel avatud mereäärne, atraktiivne ja turvaline segahoonestusala;
 - 4.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestatud ja suures osas asfaltkattega kaetud alale äri-, sotsiaal- ja eluhoonete 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;
 - 4.3 kehtiva Tallinna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbed kaubasadama-, tööstusettevõtete ja riigikaitsealine ala. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu lahendus kehtivat Tallinna üldplaneeringut muutev. Kuid koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu tööversioonis on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks segahoonestusala, mille elamuarendus on seotud taristuinvesteeringutega. Seega detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel olevale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule;
 - 4.4 detailplaneeringuga soovitakse rajada ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt ala ajaloolisest kasutamisest sadamana on inimmõju ranna ehituskeeluvööndi ulatuses ka praegu ning puuduvad

looduskooslused, mida tuleks ehituskeeluvööndi ulatuses kaitsta. Seega pole põhjust eeldada kavandatava tegevusega kaasnevat olulist negatiivset mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele. Ehituskeeluvööndisse hoonete ja rajatiste planeerimise puhul tuleb lähtuda looduskaitseseadusest ning ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (looduskaitseseadus § 40 lg 3);

4.5 planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitstavate liikide elu- või kasvukohti, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid ning looduslikke iseärasusi, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lindude vigastuste ja surmade vähendamiseks vältida suurte klaaspindade planeerimist või muuta need lindudele nähtavaks;

4.6 planeeringulahenduses on kavandatud ehitada üsna suures ulatuses üks maa-alune parkimiskorrus. Parkimiskorruse ehitamisel võib kaudsemat mõju naaberladele kaasneda põhjaveekihi alandusest vundamendikaevise vee väljapumpamise tõttu. Selle vältimiseks 6 tuleb detailplaneeringu koostamise käigus anda hüdrogeoloogiline eksperthinnang, et selgitada vundamendikaevise vee väljapumbatava vee kogused ning pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus, samuti kaevise vee väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused;

4.7 Meeruse sadamaala detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis arvestab ka teisi piirkonnas menetletavaid detailplaneeringuid ja projekte (sh Bekkeri sadama kai nr 6 ehitus). Muuhulgas hinnatakse detailplaneeringutega kavandatavate tegevuste koosmõju ning käsitletakse kahjulike mõjude leevendamise võimalusi;

4.8 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit (Bekkeri laevatehase mehaanika- ja turbiinitsehh, laevaehitustsehh ja slipp), kui arvestatakse kehtivate piirangutega ning tagatakse kultuurimälestiste säilitamine vastavalt OÜ T-Linnaprojekt koostatud muinsuskaitse eritingimustele;

4.9 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest alal praktiliselt haljastus puudub. Detailplaneeringuga on kavas vähendada kõvakattega pindade osakaalu, suurendada kõrghaljastuse osakaalu, luua uusi rohealasid, puhke- ja rekreatsioonialasid. Avaliku ruumi kujundamisel kasutatakse veega seotud objekte (tiigid, purskkaevud) ja alternatiivseid sademeveesüsteeme. Projekteerimistöödesse kaasatakse volitatud maastikuarhitekt tase 7 kutsetunnistust omav maastikuarhitekt. Eeltoodud meetmete rakendamine aitab kaasa ka soojussaarte efekti vähenemisele planeeringualal;

4.10 detailplaneeringualal on varasemalt tuvastatud jääkreostus, kuid lähtudes reostusuuringute aruannetest võib järeldada, et Bekkeri sadamaala ei ole tervikuna ja süsteemselt uuritud ega puhastatud. Samuti on varasemates reostusuuringutes eeldatud, et vaadeldav ala jääb kasutusele tööstusmaana. Kuid alale kavandatavad hooned eeldavad, et ohtlike ainete sisaldus pinnases vastaks elumumaa piirarvudele vastavalt keskkonnaministri 28. juuni 2019 määrusele nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“. Seetõttu tuleb enne ehitustegevust selgitada kogu detailplaneeringuala ulatuses jääkreostuse maht ja ulatus nii pinnases, maapinnalähedases põhjavees kui ka akvatooriumi põhjasetetes. Reostusuuring ja uuringu lähteülesanne tellida selleks vastavat pädevust omava ettevõtte poolt, arvestades piirkonnas tehtud geoloogiliste ja keskkonnauuringutega. Lähteülesanne tuleb kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga (jaatmed@tallinnlv.ee). Seejärel koostada jääkreostuse likvideerimise projekt ning kui reostus likvideeritakse alalt enne ehitustööde algust nõuetekohaselt, ei kaasne planeeringu elluviimisel reostusest olulist mõju keskkonnale ega inimese tervisele;

4.11 vastavalt Tallinna radooniriski ja Harjumaa pinnase radooniriski kaartidele on Kopli poolsaarel normaalse radoonisaldusega pinnas. Eesti Geoloogiateenistuse koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna pinnases kõrge või väga kõrge radooni sisaldus. Seetõttu tuleb kasutada hoonete projekteerimisel radoonikaitse meetmeid juhindudes Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaaministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele;

4.12 detailplaneeringuala asub piirkonnas, kus on ajalooliselt asunud nii sadamad kui tööstushooned.

Seetõttu võib piirkonnas esineda võrreldes tavapärase linnaruumiga enam tööstusmüra. Vastavalt koostatavale Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringule võib eeldada, et perspektiivis Kopli lahe äärsete segahoonestusalade väljaarendamisel piirkonna tööstusmüra tase väheneb. Kuid piirkonna elamute välja ehitamise eelduseks on BLRT Grupp AS tegevusest leviva mürahäiringu leevendamist arvestav planeerimine. Seetõttu tuleb koostada sadama tegevusest, tööstusest ja liiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartidega, nii hetkel kui ka prognoositavas olukorras. Töö koostamisel lähtuda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Hoonete rajamisel tuleb arvestada piirkonna müratasemetega ning tagada ehituslike meetmetega müratasemete vastavus hoonetes sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;

4.13 planeeritav ala kavandatakse piirkondliku linnakeskuse alana, kus elanike igapäevategevused ja -teenused on tagatud 15-minutilise jalgsi käigu kaugusel. Planeeringu elluviimisel on seatud prioriteediks piirkonna teenindamiseks ja ühenduste tagamiseks rajada planeeritavat ala läbiv muust liiklusest eraldatud ühistranspordi koridor (tramm) ning ala ühendamine piirkonna rattateede võrguga. Antud lahendus suunab elanikke vähem kasutama autosid ning soosib kasutama aktiivseid liikumisviise ning erinevaid liikumisvahendeid. Seega planeeringulahendus aitab Tallinna arengustrateegia 2035 ja Tallinna rattastrateegia 2018- 2027 visioone ellu viia;

4.14 kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral loodusvarade kasutamist. Rannapromenaadi ja slipi rajamiseks tuleb uputada merre tahkeid materjale, kuid detailplaneeringu etapis ei ole teada, millises mahus tahkeid aineid merre uputatakse. Juhul kui uputatav kogus on 5–100 m³, tuleb taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut ning veeluba, kui uputatav kogus on üle 100 m³. Alates mahust 10 000 m³ tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Seega keskkonnamõju olulisust tuleb hinnata ehitusloa või keskkonnamõju menetluse raames, kui on koostatud konkreetsemad ehitusprojektid ning teada vajamineva uputatava pinnase mahud;

4.15 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

5. 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>.

Detailplaneeringuga saab tutvuda Tallinna planeeringute registris: <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP045610>

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Vabaduse väljak 7
Telefon: +372 6404375
E-post: TLPA@TALLINN.LV.EE

Teadanda number 2341268