

## Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 08.11.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatab, et Tallinna Linnavalitsus otsustas 05. novembri 2024 istungil korraldusega nr 990 algatada Lasnamäe linnaosas Valge tn 4d ja 4e kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering või planeering). Planeeritava maa-ala suurus on 4,70 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada 50% äri- ja 50% sotsiaalmaa sihtotstarbega Valge tn 4d kinnistust ja elamumaa sihtotstarbega Valge tn 4e kinnistust kokku seitse krunti: kaks ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega krunti, millele määrata ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ühiskondlike hoonete ehitamiseks; üks äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt, millele määrata ehitusõigus kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamute ehitamiseks ning üks üldkasutatava maa ja kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

1. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavalitsuse 18. veebruari 2004 korraldus nr 326-k „Valge tn 4d kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu koostamise algatamine“, kuna planeerimist reguleerivad õigusaktid on muutunud, soovitakse planeerida teistsuguseid hooneid võrreldes 2004. aastal algatatud planeeringulahendusega, muutunud on linnaehituslik olukord ning otstarbekas on algatada uus detailplaneering.

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 Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).

3. Mitte algatada Valge tn 4d ja 4e kinnistute ning 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:

3.1 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta vähese kõrghaljastusega ja hoonestamata alale elu-, äri- ja/või ühiskondlike ehitiste ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiaegsed (eelkõige ehitusaegsed häiringud), nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade 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;

3.3 detailplaneeringuga hõlmataval alal 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 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta pärandkultuuriobjekte ega kultuurimälestisi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Detailplaneeringu algatamisettepanek on kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga ning arvestab Tallinna arengustrateegias „Tallinn 2035“ toodud strateegiliste sihtidega ning ruumilise arengu põhimõtetega;

3.5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui tehakse Tallinna

Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord” kohane haljastuse inventeerimine, säilitatakse väärtuslik (tagatakse I ja II väärtusklassi) ja võimalusel oluline (III väärtusklassi) kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused ja üldplaneeringu kohane haljastuse osakaal. Likvideeritav haljastus tuleb kompenseerida asendusistutustega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määruse nr 2 „Raie- ja hooldusloikuse andmise kord” tingimustele;

3.6 kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt piirneb ala kõrge müratasemega Laagna teega, siis on vajalik liiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartidega nii hetkel kui ka prognoositava liiklussageduse põhjal. Töö koostamisel lähtuda keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ning arvestada keskkonnaministri 3. oktoobri 2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”. Müra modelleerimisega selgitatakse autoliiklusest tulenev müratase, mille põhjal selgitatakse elupindade võimalikkus ja nende sobivamad asukohad ning kavandatakse konkreetsed müraleevendusmeetmed lähtuvalt standardist EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Töö valmimisel edastada see Terviseametile hinnangu andmiseks. Hoones tuleb tagada müra vastavus sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemetele;

3.7 hoonete ehitamisel tuleb kasutada 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 radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiainministri 28. veebruari 2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” nõuetele, kuna Tallinna radooniriski kaardi kohaselt jääb ala kõrge radooniriskiga piirkonda;

3.8 planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale ehk põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Kui ehitamise käigus järgitakse tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid, head ehitustava ja õigusaktides toodud nõudeid, ei ole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks olulist negatiivset mõju pinna- ja põhjavee kvaliteedile;

3.9 kuna kavandatav tegevus toimub kaugküttepiirkonnas ning arvestades energiaturul valitsevat olukorda, lahendada soojusvarustus paindliku ja efektiivse kaugkütte baasil 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;

3.10 kuigi planeeringualal ei ole tuvastatud jääkreostuse objekte ega olulist pinnase või veereostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele, tuleb teha alal keskkonnaseisundi hinnang (ülevaatus);

3.11 kavandatav tegevus ei oma piiriülest mõju, kuid ehitustegevusega kaasnev mõju võib kumuleeruda teiste samas piirkonnas toimuvate samalaadsete tegevustega.

4. 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.

Detailplaneeringuga saab tutvuda Tallinna planeeringute registris:  
<https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP046260>

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

Teadande number 2381831

