

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

29. märts 2017 nr

480-k

Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu

koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise

algatamine Mustamäe linnaosas

Planeerimisseaduse § 124 lg 7 ja lg 10, § 128 lg-te 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 p 34, 33 lg 1 p 3, § 35 lg-te 2 ja 5, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 Tallinna linna ehitusmäärus § 11 lg 2, § 12 lg 6 ja § 13 lg 6 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga ja Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringuga Kõrghoonete paiknemine Tallinnas ning tulenevalt Nordest Kinnisvara OÜ esindaja H. Raagi (Raag) 10. novembril 2016 registreeritud algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ehitamine omab olulist keskkonnamõju

1. Algatada Mustamäe linnaosas Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Planeeritava maa-ala suurus on 1,59 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute liitmisel ning maakasutuse sihtotstarvete muutmisel üks äri- ja elumumaa sihtotstarbega ja üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 hinnata, kas ja mil määral suurendab kavandatav kõrghoone ja lisanduv kaubanduskeskus piirkonna liiklusköormust, arvestada tuleb kogu kaubanduskeskuse parkimise vajadusega, tagades tänavavõrgustikul liikluse toimimise;

3.2 arvestada perspektiivse A. H. Tammsaare tee laiendusega - vastavalt varasem A. H. Tammsaare tee 102a ja 104a kinnistute ning lähiala detailplaneering, perspektiivse tee laienduse alasse jäävaid parkimiskohti parkimise vajaduse tagamiseks mitte arvestada;

3.3 kavandada parklasse ja parkimismajja juurdepääsud madalama kategooria tänavalt;

3.4 esitada territooriumi keskkonnaseisundi täpsustatud hinnang;

3.5 esitada tänavaliiklusest tuleneva müra mõõtmised ning müraleevendusmeetmed;

3.6 koostada lennuohutuse ekspertiis.

4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Mustamäe Linnaosa Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Linnavaaramet, Tallinna Kommunaalamet ja Tallinna Transpordiamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

5. Tallinna Kommunaalametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ning Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane haldusleping.

6. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

7. Algatada Sääse tn 4, 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik järgmistel põhjustel:

7.1 Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsusega nr 77 kehtestatud teemaplaneeringu Kõrghoonete paiknemine Tallinnas ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise kohaselt on kõrghooned linnakeskkonnas olulise keskkonnamõjuga objektid ning nende mõju ulatuse täpsemaks määratlemiseks on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule. Teemaplaneeringu kohaselt on kõrghoone alampiiriks 45 meetrit. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 29-korruselise äri- ja eluhoone ning 5-korruselise kaubanduskeskuse ehitamist;

7.2 detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoone ja parkimiskohtade rajamisega suureneb tiheda liiklusega Mustamäe keskuse liikluskoormus veelgi, mis mõjutab oluliselt turvalisust ja liikluskorraldust. Liikluse kasvuga kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale kui selle kontaktvööndile;

7.3 koosmõjus kontaktvööndis planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

8. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

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

8.2 hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning planeeringu elluviimisega kaasnevat müra ja õhusaaste muutust ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;

8.3 hindama planeeritava hoonestuse mõju avalikule linnaruumile;

8.4 hindama kumulatiivse mõju võimalikkust, arvestades teiste ümbruskonna arendusprojektidega.

9. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab koostöös Mustamäe Linnaosa Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise avalikud väljapanekud ja arutelud.

10. Mustamäe Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks väljapanek ning avalik arutelu.

11. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

12. Tallinna Keskkonnaametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

13. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14-18 ja neljapäeviti kella 9-12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

Taavi Aas
Abilinnapea linnapea ülesannetes Toomas Sepp
Linnasekretär