

TALLINNA LINNAVALITSUS

**KORRALDUS**

Tallinn

22. veebruar 2016 nr

267-k

Tartu mnt 17 kinnistu detailplaneeringu koostamise ja

keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Keskkonnas

Planeerimisseaduse § 124 lg 10 ja § 128 lg-te 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 4, lg 3-6, § 35 lg-te 3 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu § 13 p 2, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 Tallinna linna ehitusmäärus § 11 lg 2, § 12 lg 6 ja § 13 lg 6 alusel ning tulenevalt OÜ Viis Veeringut esindaja U. Pasti 8. mai 2014 taotlusest ja asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kuni 42-korruselise kõrghoone ehitamine omab olulist keskkonnamõju, ning arvestades Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 2. veebruari 2016 kirja nr 6-5/16/39-2 ja Terviseameti Põhja talituse 8. veebruari 2016 kirja nr 9.3-4/649

1. Algatada Tartu mnt 17 kinnistu detailplaneeringu koostamine. Planeeritav maa-ala suurusega 0,35 ha asub Keskkonnas. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamine algatatakse eesmärgil muuta Tartu mnt 17 kinnistu ärimaa sihtotstarve elamu- ja ärimaaks ning määrata ehitusõigus kuni 42 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ehitamiseks.

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 lisanõudeid:

3.1 mitte kavandada enam kui 6-korruselisi hooneosi Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndiga liituvasse Tartu maantee sihilisse vaatekoridori, mis ulatub kavandatud ehitusjoonte laiuselt raudteeviaduktist lõikumiseni C. R. Jakobsoni tänavaga ja sealt selle koridori pikendusena vanalinnani;

3.2 määrata ehitusjooned planeeritava alaga külgnevatel kruntidel asuvate ja planeeritud hoonete järgi ja mitte kavandada hooneosi tänavamaa kohale ning ehitusjoonest tänava poole. Kõrgematele korrustele on lubatud kavandada tänava poole Tartu mnt 17 kinnistu piiridesse jäävaid väiksemaid etteulatuvaid hooneosi;

3.3 näha ette E. Viiralti tänava äärde puuderida ja esitada planeeringus Tartu maantee, Liivalaia ja Viiralti tänava vahelise kvartali ja planeeritava krundi haljastuse ja avaliku välisruumi osakaal;

3.4 esitada kavandatu illustreerimiseks 3D-analüüs ja tänavavaated ning Pronksi, Liivalaia ja A. Lauteri tänava Rävalla puiestee, A. Laikmaa ja Gonsiori tänava vahelise ala makett hoone kõrguse sobivuse hindamiseks;

3.5 teha enne planeeringu koostamist aluspinna geoloogilised uuringud ning viimaste põhjal ka inseneriuuringud, et välja selgitada, kas kolme maa-aluse parkimiskorruse rajamine võib mõjutada lähialal olevate ehitismälestiste seisukorda;

3.6 teha kolme maa-aluse korruse kavandamisel hüdrogeoloogiline hinnang vundamendikaevisest väljapumbatava vee koguse ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alanduslehtri ulatuse ja mõju kohta naaberhoonetele ja kõrghaljastusele. Selgitada väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalused. Määrata meetmed põhjavee alandusest tingitud negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks;

3.7 teha auto- ja trammiliiklusest tuleneva müra mudel päevase ja öise ajavahemiku ning tiptunni kohta koos mürakaartide ning müra tasemetega hoonete fassaadidel. Määrata müraleevendusmeetmed, sest Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb planeeritav ala kõrge müratasemega piirkonda;

3.8 määrata ehitusprojekti koostamiseks nõue korraldada enne vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurivõistlus, kuna planeeritav ala asub linna keskses, kus hoone välisilmele on suuremad nõudmised;

3.9 määrata nõue esitada ehitusprojekti meetmed lindude kokkupõrgete vältimiseks hoonega;

3.10 määrata nõue esitada ehitusprojekti sademevee kohapeal käitlemise meetmed, et vähendada koormust ühonorustikele ja vertikaalplaneerimisega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele;

3.11 määrata ehitamiseks nõue, et enne mistahes ehitusega seotud pinnase- või kaevetöid tuleb teha arheoloogilised eeluuringud võimaliku arheoloogilise kultuurikihi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Uuringute põhjal selgitatakse ulatuslikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel töödel.

4. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Kaitseministeerium, Lennuamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Terviseamet, Päästeamet, Tallinna Keskkonna Valitsus, Tallinna Keskkonnaamet, Tallinna Transpordiamet, Tallinna Kommunaalamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada.

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

6. Algatada Tartu mnt 17 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal on detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

6.1 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 määramiseks on vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine igale kõrghoone ehitamiseks koostatavale detailplaneeringule, mis pärast teemaplaneeringu kehtestamist menetlusse võetakse. Detailplaneeringuga kavandatakse kuni 42-korruselise kõrghoone rajamist;

6.2 detailplaneeringus kavandatava kõrghoone rajamise tulemusena suureneb niigi tiheda liiklusega kesklinna piirkonnas liikluskoormus veelgi, millega mõjutatakse oluliselt liikluskorraldust, sest planeeringualale on kavandatud umbes 125 parkimiskohta. Liikluse kasvuga kaasnevad kõrged müratasemed ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringualale, kontaktvööndile kui kogu linnakeskkonnale;

6.3 planeeritava hoonestuse kolme maa-aluse korruse rajamisel võib avalduda negatiivne mõju põhjavee alanduslehtri tekkimisel, mis võib mõjutada kõrvalhoonete püsivust;

6.4 detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib avaldada mõju kultuuripärandile, sest planeeringuala kontaktvööndis paikneb mitmeid kultuurimälestiseks tunnistatud hooneid, mille kaitsevöönd ulatub ka planeeringualale. Osa planeeringualast jääb Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi vaatekoridori, kus tuleb tagada vaated vanalinnale. Detailplaneeringu alale ulatub ka arheoloogiamälestise, 13.-16. sajandi asulakoha kaitsevöönd;

6.5 koosmõjus kontaktvööndis paiknevate ja planeeritavate arendustega võib detailplaneeringu elluviimisel kaasneda oluline kumulatiivne mõju.

## 7. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

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

7.2 hindama planeeritava hoonestuse mõju muuhulgas avalikule välisruumile ja inimesele, liiklusele ning piirkonna kultuurilistele väärtustele ja linnaruumile, sh visuaalset mõju ning insolatsioonitingimuste muutust;

7.3 detailplaneeringu ala paiknemise tõttu tiheda liikluskoormusega piirkonnas hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue hoonestuse rajamisega kaasnevat müra ja õhusaaste olukorra muutumist ning selgitama leevendavate meetmete vajaduse;

7.4 hüdrogeoloogilise eksperthinnanguga selgitama detailplaneeringu elluviimisega kaasneva põhjavee alandusleetri sügavuse ja ulatuse ning selle mõju naaberhoonete püsivusele. Samuti tuleb esitada meetmed põhjavee alandusest tingitud negatiivsete mõjude leevendamiseks;

7.5 arvestama piirkonnas lähialal kavandatavate arendustegevustega (sh Tartu mnt 13 ja 15 kinnistud) ning käsitlema detailplaneeringute elluviimisel kaasnevat koosmõju ja kumulatiivset mõju.

8. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet, kes korraldab koostöös Tallinna Keskkonna Valitsusega detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise avalikud väljapanekud ja arutelud.

9. Tallinna Keskkonna Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks väljapanek ning avalik arutelu.

10. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada korraldus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid.

11. Tallinna Keskkonnaametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning asutusi, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel.

12. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14.00 kuni 18.00 ja neljapäeviti kella 9.00 kuni 12.00 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

Merike Martinson  
Abilinnapea linnapea ülesannetes

Toomas Sepp  
Linnasekretär