

TALLINNA LINNAVALITSUS

**KORRALDUS**

Tallinn

19. juuni 2015 nr

1092-k

Paldiski mnt 229 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu

koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise

hindamise algatamine Haabersti linnaosas

Planeerimisseaduse § 10 lg 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 3, lg 2 p

1, lg 3, § 35 lg-te 1 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 eelhinnang,

täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 ja Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse nr 21 “Tallinna linna

ehitusmäärus“ § 11 lg 2, § 12 lg 6 alusel ning tulenevalt OÜ ASM Holding 11. augustil 2014 registreeritud

algatamisetepanekust ja asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu korterelamute rajamine

loodusliku rohuma ja metsaga kaetud alale omab olulist keskkonnamõju, ning arvestades Keskkonnaameti

Harju-Järva-Rapla regiooni 15. juuni 2015 kirja nr HJR 6-8/15/13204-3 ja Terviseameti Põhja talituse 11. juuni 2015

kirja nr 9.3-4/3474

1. Algatada Paldiski mnt 229 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu eesmärk on Haabersti linnaosas asuvate Paldiski mnt 229, Paldiski mnt 229a, Paldiski mnt 229b kinnistute ja reformimata riigimaa piiride muutmise teel moodustada elumumaa, ärimaa, transpordimaa ja sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) sihtotstarbega krundid ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 9 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamute ja ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu ülesanne on üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 4,50 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas.

2. Kavandatava tegevusega taotletakse Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringuga“ määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist planeeringualal, muutes ala juhtotstarbe metsade, parkide ja looduslike haljasalade maast korruselamute alaks.

3. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisetepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

4.1 rohekoridorist lääne poole kavandada valdavalt ärifunktsiooniga hooned;

4.2 perspektiivse Tammsaare tee ja Paldiski maantee ühendustee äärde kavandada terves ulatuses puuderida, mitte kavandades selleks vajalikule haljasribale (maa-aluseid ega maapealseid) parklaid;

4.3 Paldiski maantee äärde rajada kogu planeeringuala ulatuses 4 (2 2) rida puid, kusjuures vähemalt üks puuderida (soovitavalt koos madalhaljastusega) peab olema kavandatud sõidu- ja kõnnitee vahele. Puude kasvuks peab haljasriba olema piisava laiusega ja haljastus peab olema kaitstud tänavapuhastussoola ja liiklusvibratsiooni eest;

4.4 detailplaneeringu käigus koostada liiklusohutuse mõju analüüs;

4.5 parklad liigendada kõrg- ja/või madalhaljastusega. Elamumaa kruntidel tagada vähemalt 40% haljastuse osakaal, mille hulka ei kuulu katuse-, garaaipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus;

4.6 hoonestusala ja haljastuse planeerimisel arvestada olemasoleva Elering AS 110 kV õhuliini ning selle kaitsevöönditega;

4.7 planeeringus arvestada piki Järveotsa oja kulgeva rohekoridori (parklaid sinna mitte kavandada), veekaitsevööndi ja ehituskeeluvööndiga ning tagada Paldiski mnt laiendamisel Järveotsa oja toimimine;

4.8 planeeringuala keskkonnaseisundi hinnang ja reostusuuringud tellida vastavat litsentsi omavalt ettevõttelt, reostusuuringute lähteülesanne kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, lõpparuanne ja saneerimiskava esitada Tallinna Keskkonnaametile;

4.9 esitada autoliiklusest tuleneva müra modelleerimine päevase ja öise ajavahemiku kohta koos mürakaartide ja müra tasemetega hoonete fassaadidel. Uuringu koostamisel arvestada tiheneva liiklusega Paldiski maanteel ning Tammsaare teed Paldiski maanteega ühendava perspektiivse teega ning lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Esitada uuringu tulemustel põhinevad müraleevendusmeetmed, milledest eluhoonete projekteerimisel juhendada;

4.10 teostada planeeringuala haudelinnustiku inventuur vahemikus maist kuni juulini ja taimestiku inventuur juunist augustini. Lindude hukkumise vältimiseks mitte kasutada suuri peegeldavaid või vertikaalseid klaaspindu, vaid eritöötlusega klaase (nt matt-, fritt-, toonitud klaase);

4.11 kavandatava tegevuse tõttu piirkonnas kahaneva elurikkuse kompenseerimiseks rajada hoonete katustele ekstensiivset katusehaljastust ning pesitsus- ja varjevõimalusi lindudele ja nahkhiirtele;

4.12 anda ülevaade tekkivatest jäätmetest ning nende kogumisest ja käitlemisest, kruntidel tekkivate jäätmete kogumiskohad kavandada tänavatasapinda ning kanda asendiplaanile, tagada tuleb eriveoki mugav juurdepääs konteineritele. Kavandada valgustatud ja kõvakattega plats pakendijäätmete kogumise avalike kogumismahutite (4 mahutit kuni 5 m<sup>3</sup> mahuga) paigaldamiseks;

4.13 arvestada aktsiaseltsi Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi koostatud „Astangu piirkonna pinna- ja sademevee ärajuhtimise põhiskeemi“ seisukohtadega;

4.14 sademevesi immutada pinnasesse või juhtida Järveotsa ojja, parkimiskeldrite põrandavesi juhtida reoveekanalisisatsiooni;

4.15 teha koostööd Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikutega, Haabersti Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonnaameti, Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Linnavaarameti, Tallinna Kommunaalameti, Maanteeameti ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

5. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja on Poopuu & Paasik OÜ (aadress Pärnu mnt 132-32, 11317 Tallinn) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).

6. Algatada Paldiski mnt 229 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal on detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik järgmistel põhjustel:

6.1 detailplaneeringuga kavandatakse eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust nagu elamurajooni rajamist osaliselt loodusliku rohumaa ja metsaga kaetud alale. Detailplaneeringu elluviimise tulemusel likvideeritakse hoonete ja teede ehitamisega suurel hulgal kõrghaljastust ning ala hoonestamine kahandab piirkonna elurikkust;

6.2 detailplaneeringu ala on kehtiva Tallinna üldplaneeringuga määratud metsade, parkide ja looduslike haljasalade maaks, kuid detailplaneeringuga taotletakse üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmist korruselamute alaks. Haabersti üldplaneeringu kohaselt kulgeb planeeringualal rohekoridor ning hoonete ja

teede rajamisega on ohustatud selle säilimine ja sidusus ümbritsevate rohestruktuuridega;

6.3 detailplaneeringu alal võib esineda kaitstavaid taime- ja loomaliike. Planeeritav tegevus võib avaldada olulist mõju loodusväärtustele, kui ala hoonestamisega likvideeritakse kaitstavate ja ohustatud liikide kasvukohad ja elupaigad;

6.4 detailplaneeringu alal asub Järveotsa oja, millele võib planeeringulahendusega kavandatud tegevusega kaasneda oluline mõju;

6.5 detailplaneeringus kavandatava hoonestuse rajamise tulemusena suureneb piirkonna liikluskoormus oluliselt, sest planeeringualale on eskiisi järgi kavandatud ligikaudu 470 parkimiskohta. Liikluse kasvuga kaasnevad kõrged müratasemed ja õhusaaste, mis avaldavad negatiivset mõju nii planeeringuala kui lähialade elanikkonnale;

6.6 keskkonnamõju strateegiline hindamine peab taimestiku ja linnustiku inventuuridega selgitama planeeringualale kavandatava hoonestamise võimalikkuse ja mõju. Samuti peab selgitama keskkonnatingimustega ja keskkonnasäästlike meetmetega arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse. Samuti tuleb selgitada müra modelleerimisel autoliikluse müratasemed alal ning kõrget mürataset leevendavad meetmed;

6.7 keskkonnamõju strateegiline hindamine peab käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive (sh maakasutuse juhtotstarvete ja hoonestusmahtude osas) ning hoonestusalade asukoha ja ulatuse määramisel tuleb arvestada alal esinevaid loodusväärtusi ja kõrghaljastuse paiknemist;

6.8 Keskkonnaamet ja Terviseamet on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine on vajalik.

7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldaja on Tallinna Keskkonnaamet (aadress Harju tn 13, 10130 Tallinn), kes korraldab keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande avalikud väljapanekud ja arutelud ning esitab programmi ja aruande heakskiitmiseks Keskkonnaametile.

8. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga ehitusseaduse § 13 ning Tallinna linna ehitismääruse § 16 lõike 1 kohane teede ja tehnovõrkude valmishitamise leping.

9. Haabersti Linnaosa Valitsusel korraldada koostöös Tallinna Keskkonnaametiga detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks väljapanek ning avalik arutelu samaaegselt keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avaliku väljapaneku ja avaliku aruteluga.

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

11. Tallinna Keskkonnaametil korraldada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsuse avaldamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

12. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonnaametis aadressil 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