

TALLINNA LINNAVOLIKOGU
OTSUS

Tallinn

14. juuni 2018 nr 91

Sepa tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju

strateegilise hindamise algatamata jätmine Põhja-Tallinnas

Planeerimisseaduse § 124 lg-te 7 ja 10, § 128 lg-te 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, § 35 lg-te 3 ja 5 alusel, tulenevalt OÜ Atradius esindaja K. Kiigske 14. augusti 2017

algatamisettepanekust ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus ei oma olulist

keskkonnamõju, ning arvestades Keskkonnaameti 9. aprilli 2018 kirjas nr 6-5/18/4788-2 ja Terviseameti 25. aprilli 2018 kirjas nr 9.3-4/2419 esitatud seisukohti

1. Algatada Sepa tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Maa-ala kirjeldus on esitatud otsuse lisas. Põhja-Tallinna linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 0,96 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on 10% äri- ja 90% tootmismaa sihtotstarbega Sepa tn 28 kinnistu sihtotstarbe muutmine vähemalt 10% äri- ja kuni 90% elamumaaks ning ehitusõiguse määramine kuni nelja kuni 5 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega korterelamu ehitamiseks. Lisaks määratakse planeeringus üldised maakasutustingimused ja antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta planeeritaval alal Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud „Tallinna üldplaneeringust“ tulenev maakasutuse juhtotstarve tööstusettevõtete alast korruselamute alaks.

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

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisanõudeid:

4.1 hoonestusala määrata vastavalt linnaehitusliku analüüsi skeemile;

4.2 kavandada rannapromenaadi äärde kuni 10% ulatuses teenindus- ja toitlustuspindasid;

4.3 kavandada krundi hoonestustiheduseks kuni 0,5;

4.4 kavandada mere poolt astmeliselt maa poole tõusev 3-5-korruseline hoonestus nii, et elamute vahekaugus oleks võrdne vähemalt hoonete kõrgusega ja korteritele tekiks võimalikult palju merevaateid. Hoonete kõrguse kavandamisel arvestada Sepa tänava äärsete hoonete kõrgust ning mitte kavandada neist kõrgemaid hooneid;

4.5 mitte kavandada hoonestusala ja mere vahele jäävale alale piirdeid, et tagada rannapromenaadi avalik kasutamine;

4.6 anda planeeritavale alale jääva rannapromenaadi lahendus, arvestades NÜÜD arhitektid OÜ koostatud eskiisiga „Kopli liinide rannaala koos vaateplatvormiga“;

4.7 parkimine lahendada krundi Sepa tänava poolses osas, kavandatavast hoonestusest lõuna pool ja hoonete soklikorruksel. Vähesel määral saab kaaluda hoone lõunaosas 1. korrusel parkimist selliselt, et väliselt ei oleks parkimiskorruks eristatav;

4.8 näha ette avaliku kasutusega jalakäijate pääs rannapromenaadile Sepa tn 28 ja Pardiloigu tn 15 kinnistute piiril, arvestades, et pääs paikneb võrdselt mõlemal kinnistul;

4.9 tagada krundil vähemalt 30% maaga seotud haljastust;

4.10 kavandada puuderida krundi lääne, lõuna- ja idapiirile ning haljaspuhver pumpla ja kavandatavate hoonete vahele;

4.11 säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust. Tagada I ja II ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine. Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, kõvakatet, teid, parklat, tehnovõrke ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi. Käsitleda ehitustöödega kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, võra ja tüve kaitse);

4.12 asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule;

4.13 liigendada kõvakattega platsid ja parklad haljastusega väiksemateks osadeks. Tagada inimeste turvaline liikumine parklas;

4.14 esitada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus;

4.15 tagada väliruumi funktsionaalsus. Väliruumi ja haljastuse planeerimisel eelistada massiivset hooldust nõudvatele ruumilahendustele looduslikult reguleeruvaid lahendusi. Kaasata planeerimistöödesse maastikuarhitekt.

5. Kaasata detailplaneeringu koostamisse Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lõike 2 punktides 1, 2, 7 ja lõikes 4 nimetatud isikud, Põhja-Tallinna Valitsus, Tallinna Linnavaraamet, Tallinna Keskkonnaamet,

Tallinna Kommunaalamet, Tallinna Transpordiamet ning teised isikud, kelle õigusi või huve võib planeeringulahendus puudutada

6. Tallinna Kommunaalametil sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ja Tallinna linna ehitusmääruse § 16 lõike 1 kohane leping.

7. Mitte algatada Sepa tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

7.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine. Kavandamisel on mereäärse uue elurajooni ehitamine jäätmaale. Ehitamiseks vajalikud kommunikatsioonid on olemas. Keskkonnahäiringuid, mis kaasnevad igasuguse ehitamisega, saab lugeda tavalisteks ja leevendatavateks;

7.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uute eluhoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade ja õnnetuste esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Lähipiirkonnas puuduvad terviseriski põhjustada võivad ohtlikud ettevõtted;

7.3 detailplaneering on kooskõlas koostamisel oleva Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega, kus antud ala on ette nähtud korterelamute alana. Planeeringuala naabruses, endistel Kopli liinidel, on kavandamisel sarnane tegevus;

7.4 planeeringualal ega lähialal ei paikne kultuurimälestisi, ökoloogiliselt tundlikke alasid, kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringus arvestatakse Läänemere ranna ehituskeeluvööndiga. Tegemist ei ole üleujutusrisi alaga;

7.5 olemasolev haljastus on isetekkeline ja väheväärtuslik, detailplaneeringuga nähakse ette kõrghaljastuse oluline lisandumine;

7.6 planeeringu elluviimine ja uute elanike lisandumine suurendab mõnevõrra planeeringuala piirkonna liiklus- ja saastekoormust. Arvestades liikluskoormuse madalat fooni ja elanikkonna kahanemist, ei ole liikluse kasv piirkonnas siiski käsitletav häiringuna. Arenduspiirkonna seotus ühistranspordi võrgustikuga

on väga hea;

7.7 kuna tegemist on endise tootmisalaga, koostatakse detailplaneeringu koosseisus pädeva ettevõtte poolt ala keskkonnaseisundi hinnang ja selgitatakse välja täpsema reostusuuringu vajadus;

7.8 planeeringuala asub normaalse radooniriskiga piirkonnas, mistõttu elu- ja ärihoonestuse kavandamine ei eelda erinõuete kohaldamist;

7.9 planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

8. Põhja-Tallinna Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja arutelu.

9. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil avaldada otsus ajalehes, milles Tallinna linn avaldab ametlikke teadaandeid, Ametlikes Teadaannetes ja Tallinna veebilehel.

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

11. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise 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/>.

12. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 14. juuni 2018

otsuse nr 91

LISA

Sepa tn 28 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi piiri skeem

Mihhail Kõlvart
Tallinna Linnavolikogu esimees