

TALLINNA LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tallinn

9. september 2020 nr 966-k

Järveotsa tee 14b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju

strateegilise hindamise algatamata jätmise Haabersti linnaosas

Planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 128 lg-te 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse

§ 33 lg 2 p 4 ja lg-te 3-6, § 34 lg 2, § 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2, Tallinna Linnavolikogu 6. septembri 2012 määruse

nr 21 „Tallinna linna ehitismäärus“ § 11 lg 2, § 12 lg 6 ja § 13 lg 6 alusel, kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 20.

aprilli 2017 otsusega nr 40 kehtestatud „Haabersti linnaosa üldplaneeringuga“ ning tulenevalt Tindi Majad OÜ 17.

detsembri 2018 algatamisettepanekust ning arvestades Keskkonnaameti 26. novembri 2019 kirjas nr 6-5/19/216-2 ja

Terviseameti 28. novembri 2019 kirjas nr 9.1-1/19/6222-2 esitatud seisukohtadega

1. Algatada Järveotsa tee 14b kinnistu ja lähiala detailplaneering, edaspidi *detailplaneering*. Haabersti linnaosas asuva planeeritava maa-ala suurus on 4,75 ha. Maa-ala kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Järveotsa tee 4c, 8a, 8c, 12a, 14b, 16, 16a, 16e, 16f, 18, 18a, Järveotsa tee T10, Järveotsa tee T16, Järveotsa tee T18, Järveotsa tee T19 ja osaliselt planeeringualasse jäävatest Järveotsa tee T1, Järveotsa tee T2, Paldiski mnt 229d, Järveotsa tee 2a, Järveotsa tee 14 kinnistutest elamumaa, ärimaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntide moodustamine. Kruntidele määratakse ehitusõigus 4-5 ja 6 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamute ja/või äripindadega korterelamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lähteseisukohti ja lisatingimusi:

3.1 kavandada rohekoridorile eraldi üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, kuna üldplaneeringu kohaselt on rekreatiivses mõttes rohekoridor avalikus kasutuses. Elamuid teenindavad mänguväljakud kavandada elamumaa sihtotstarbega kruntidele;

3.2 kavandada lisaks positsioon (edaspidi pos) 6 planeeritavale äri- (ja elu)hoonele pos 1, 3, 4 ja 5 Järveotsa tee poolses osas hoonete I korrusele piirkonda teenindav ärifunktsioon 5-15% ulatuses, sealjuures peab ärimaa osakaal pos 1, 3, 4 ja 5 kruntide kohta kokku olema vähemalt 10%. Ärifunktsiooni osas ei ole lubatud kavandada majutus- või elamisfunktsiooni;

3.3 määrata ehitusjoon arvestades olemasolevate hoonete kaugust Järveotsa teest;

3.4 näha ette haljaspuhver koos lisanduva puudereaga olemasoleva 9-korruselise hoone ja planeeritavate hoonete vahele. Mitte kavandada hoonet Järveotsa tee 2 hoone fassaadile lähemale kui 40 m ja kagupoolsele nurgale lähemale kui 25 m (lähemale on lubatud maapinnaga samasse tasapinda jääva katusega maa-aluse korruse kavandamine);

3.5 hoonestus integreerida sujuvalt rohealaga, rohekoridori poole maa-alusele korrusele viivaid panduseid ja parklaid mitte kavandada, kavandada pandused hoone mahus. Rohekoridoripoolses küljes lahendada sujuv üleminek maa-aluse korruse ja roheala vahel, sealjuures mitte planeerida parklakorrusele viivaid panduseid või pandust varjavat seina hoonestusala lõunaserva. Maa-aluste parklakorruste kavandamisel lähtuda põhimõttest, et maapinnast kõrgemale (kuni 1,0m) ei või ulatuda enam kui 50% kavandatud maa-alusest hoonemahust;

3.6 esitada dendroloogilise hinnangu materjalid. Tulenevalt Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusest nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ (§ 3 lg 1) on haljastuse inventeerimise eesmärk selgitada välja kasvukohatüübid, väärtusliku puittaimestiku ja kaitsealuste liikide kasvukohad ja nende säilitamise vajadus ning määrata sellest lähtudes kindlaks hoonestusala ja tehnotaristu paiknemise võimalused. Antud ala puhul pöörata tähelepanu kaitstavate taimeliikide ja väärtuslike taimekoosluste võimalikule esinemisele. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teostada ajavahemikus mai kuni juuli kahel korral, et tuvastada varased ja hilised liigid. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev botaanik;

3.7 planeerida Järveotsa tee äärde suurekasvulised tänavapuud 8 meetrise vahega, lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28. septembri 2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“. Mitte kavandada uusi puud olemasolevate puude võrade ulatusse. Järveotsa tee ja planeeritava kõnnitee vahele põõsaid mitte kavandada;

3.8 viia läbi päevaliblikate ja kimalaste inventuur neid liigirühmi tundva entomoloogi poolt ajavahemikul maist augustini kolmel korral;

3.9 mitte kavandada suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonega;

- 3.10 arvestada planeeringulahenduses ökoloogiliselt toimivate rohekoridoride säilitamise ning ka funktsionaalsuse parandamisega, kirjeldada selle saavutamist seletuskirjas;
- 3.11 arvestada ala läbiva Järveotsa oja piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi nõuetega;
- 3.12 planeeringulahendus ei tohi muuta ala läbiva Iisaku soone (Soone oja) äravoolu tingimusi ega halvendada veekvaliteeti;
- 3.13 esitada planeeringulahendus, mis sisaldab Iisaku soone avamist planeeringualal;
- 3.14 piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkiinnistutele;
- 3.15 kavandada hoone mahus paikneva parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimiseks;
- 3.16 käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust ja olmejäätmete kogumiskohtade võimalikke lahendusi. Näha planeeritaval alal ette üks võimalik asukoht avaliku pakendijäätmete kogumispunkti loomiseks. Koht, kus mahutid (4 tk x maks. 5m) paiknevad, peab olema küllaldaselt valgustatud, kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett vms) pinnal ja asuma tänavapoolsel küljel sõidutee või juurdepääsu tee kõrval, soovitatavalt avalikult kasutatava tee ääres. Tähistada võimalik asukoht põhijoonisel ning käsitleda seletuskirjas;
- 3.17 arvestada Tallinna strateegilisel mürakaardil toodud piirkonna müratasemetega ja esitada müra leevendusmeetmed vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- 3.18 kavandada kaugkütte piirkonnas soojavarustuse lahendus kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirihinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“;
- 3.19 kavandada parkimine EVS 843:2016 „Linnatänavad“ korruselamute ala normatiivi alusel. Parkimise vajadus tagada omal kinnistul, kusjuures avaparklaid mitte kavandada enam kui 30% parkimiskohtade üldarvust;

3.20 kavandada sõidu- ja kõnniteed, parkimiskohad ning muud liiklusrajatised vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

3.21 kavandada täiendavad avalikud parkimiskohad Tallinna linnale kuuluvatel Järveotsa tee 2a (üldkasutatava maa) ja Järveotsa tee T1 (transpordimaa) kinnistul;

3.22 kavandada kergliiklustee Järveotsa tee T19 kinnistul kuni Paldiski mnt 229d kinnistul olemasoleva avaliku kergliiklusteeni. Kergliiklustee on soovitatav kavandada Järveotsa tee 14b ja 14 kinnistute poolsele küljele (Järveotsa tee 12 ja 14 garaaide vahel), kuna sellel küljel olev juurdepääs garaaile ei ole kasutuses;

3.23 kavandada Järveotsa teele planeeritava kõnnitee minimaalseks laiuks 3m ja ühendada Järveotsa tee 2 kinnistu olemasoleva kõnniteega;

3.24 kavandada Järveotsa tee äärsete avalike kõnniteede rajamiseks vajalikud transpordimaa krundid;

3.25 kavandada Järveotsa tee 17c ja Järveotsa tee T8 suunal ohutussaarega ülekäigurada;

3.26 kavandada kinnistule sissesõit üle ülestõstetud kõnnitee;

3.27 ehitusprojekti nõuetesse lisada, et ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada pädeva maastikuarhitekti poolt kogu detailplaneeringualale ühine väliruumi, sh haljastuse projekt, mis hõlmab nii tänavahaljastust, hooneid ümbritsevat väliruumi kui ka rohekoridori. Elamute ümber kavandada inimsõbralik väliruum koos väikevormide ja võimalike väiksemamahuliste mänguväljakutega;

3.28 ehitusprojekti nõuetesse lisada, et puude raiumine tuleb läbi viia lindude ja nahkhiirte pesitsusvälisel ajal 1. augustist 31. märtsini.

4. Detailplaneeringu koostajal teha koostööd Haabersti Linnaosa Valitsuse, Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti, Tallinna Transpordiameti, Tallinna Linnavarameti, Terviseameti ning Tallinna linna ehitusmääruse § 14 lg 2 loetletud isikute ja teiste isikutega, kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

5. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada maaomaniku seisukoht transpordimaa kruntide linnale tasuta võõrandamise tingimuste kohta.

6. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik tagab oma kulul detailplaneeringus kavandatavate avalikult kasutatavate teede ja tehnovõrkude, üldkasutatava haljastuse ja vajadusel muude avalikult kasutatavate objektide valmishitamise ja/või olemasolevate objektide ümberehitamise. Avalike rajatiste valmis- või ümberehitamiseks sõlmib Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 kohase halduslepingu, kus detailplaneeringust huvitatud isik võtab kohustuse objektid rajada ja/või objektide ehitamist (kaas)finantseerida.

7. Vajadusel sõlmida enne planeeringu kehtestamist avalike ehitiste kaasfinantseerimise leping.

8. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), koostaja Osühing Puusepp & Mänd (aadress Rootsi tee 3, 76909 Vääna-Jõesuu) ja detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavalitsus (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn).

9. Mitte algatada Järveotsa tee 14b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule tuginedes ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:

9.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist, olulist jäätmetekke või mürataseme suurenemist;

9.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonestamata, kõrghaljastusest vabale alale korterelamute ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt lühiajalised (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;

9.3 detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Haabersti linnaosa üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega (segahoonestusala). Planeeringu koostamise eesmärk on heakorrastamata kinnistu sihtotstarbelisse kasutusse võtmine ning tänava- ja linnaruumi korrastamine, sh rohelise võrgustiku väljaarendamine;

9.4 Haabersti linnaosas Järveotsa tee ääres asuval planeeringualal ega lähialal ei paikne kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringualal selgitatakse taimestiku inventuuriga võimalike kaitstavate taimeliikide ja väärtuslike taimekoosluste paiknemine. Samuti tehakse päevaliblikate ja kimalaste inventuur. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada ökoloogiliselt toimivate rohekoridoride säilitamisega. Lindude kokkupõrgete ärahoidmiseks hoonetega tuleb vältida suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks;

9.5 detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, kui säilitatakse väärtuslik ja võimalusel oluline kõrghaljastus ning tagatakse säilitatavate puude kasvutingimused. Likvideeritav haljastus kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord“ tingimustele. Alale nähakse ette uut haljastust ja säilitatakse planeeringuala läbiv avaliku kasutusega rohekoridor;

9.6 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuriväärtusi, inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale. Uute hoonete rajamine suurendab mõnevõrra planeeringuala piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Detailplaneeringus arvestatakse Tallinna strateegilisel mürakaardil toodud piirkonna müratasemetega ja esitatakse sellest lähtuvalt müra leevendusmeetmed müra normtasemete tagamiseks hoonetes;

9.7 planeeringualal ei esine tõenäoliselt jääkreostust;

9.8 planeeringu elluviimisel ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale, kui planeeringulahenduses arvestatakse Järveotsa oja piirangu- ja ehituskeeluvööndi nõuetega. Planeeringus käsitletakse Iisaku soone avamise võimalusi;

9.9 detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete kogumiskohad. Planeeritavate hoonete projekteerimisel on soovitatav lähtuda energiasäästlikest lahendustest.

10. Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil teavitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul pärast otsuse tegemist ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning asutusi, kellelt küsiti seisukohti keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle

otsustamisel.

11. Haabersti Linnaosa Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks avalik väljapanek ja arutelu.

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

13. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis, Harju tn 13, esmaspäeviti kella 14-17 ja neljapäeviti kella 9-12 ning Tallinna õigusaktide registris aadressil <https://oigusaktid.tallinn.ee/>.

Mihhail Kõlvart

LinnapeaPriit Lello

Linna õigusdirektor linnasekretäri ülesannetes