

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

A. Lauteri tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Planeerimisseaduse § 10 lg 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg-te 1 ja 5

1. Algatada A. Lauteri tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Planeeritava maa-ala suurus on 1,23 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus A. Lauteri tn 3 kinnistul oleva koolihoone rekonstrueerimiseks ning kuni 25 maapealse ja kuni 3 maa-aluse korrusega õppe-, büroo- ja eluruumidega juurdeehituse rajamiseks ning A. Lauteri tn 3 krundi kasutamise ja Lennuki tänava laiendamise tingimused.

2. Detailplaneering koostada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2004 määrusega nr 61 kinnitatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuetele“.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada järgnevaid lisanõudeid:

3.1. teha kompleksed mürauringud ja detailne müra modelleerimine, et määrata mürataseme alusel objekti sobivus keskkonda ja meetmed müra mõju vähendamiseks. Esitada mürakaardid, mis peavad sisaldama ka müra hoone fassaadidel. Modelleerimisel peab kajastuma liikluse müra, parklate müra, tehnoseadmete müra. Müra hindamisel lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Vajadusel esitada müraleevendusmeetmed lähtuvalt Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

3.2. pärast detailplaneeringu algatamist viia koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga läbi arhitektuurivõistlus Lauteri tn 3 krundi ehitusõiguse ulatuse ja hoonetusala kuju täpsustamiseks ning planeeritava hoone projekteerimiseks arhitektuurinõuete määramiseks;

3.3. analüüsida hoone kütte- ja energiakulu, energiatarbimise efektiivsust ja määrata heitmete vähendamise meetmed;

3.4. prognoosida liikluse kasvuga kaasnevat õhusaastet, seejuures arvestades õhu liikuvust analüüsitavas piirkonnas. Välisõhu saastatuse taseme modelleerimisel arvestada autotranspordist lähtuvat saastet kui ka kesklinnas asuvaid ettevõtteid ning katlamaju, mis mõjutavad detailplaneeritavat piirkonda. Saastetaseme modelleerimise programm peab vastama keskkonnaministri 22. septembri 2004 määruse nr 120 „Välisõhu saastatuse taseme määramise kord“ paragrahvile 8. Välisõhu saastatuse taseme hindamisel lähtuda keskkonnaministri 7. septembri 2004 määrusest nr 115 „Välisõhu saastatuse taseme piir-, sihtväärtused ja saastetaluvuse piirmäärad, saasteainete sisalduse häiretasemed ja kaugemad eesmärgid ning saasteainete sisaldusest teavitamise tase“;

3.5. teha radooniuuringud ja esitada radooni mõõtmise protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi, mõõtmiste meetodikat, mõõtmiste aega, mõõtmisteks kasutatud aparaaadi nimetust ja märke kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust. Vajadusel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;

3.6. lisada detailplaneeringule hüdrogeoloogiline hinnang vundamendikaeviseist väljapumbatava vee koguste ja pumpamisest tingitud põhjaveekihi alandusleetri sügavuse ja ulatuse kohta. Käsitleda vundamendisüvendist väljapumbatava vee ärajuhtimise võimalusi kooskõlas AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tingimustega. Anda hinnang ehitustööde ja põhjaveealanduse võimalikest mõjudest naaberhoonetele ja kõrghaljastusele ning määrata meetmed hoonete püsivuse tagamiseks;

3.7. aktualiseerida geodeetiline alusplaan Lennuki tänav ja Maakri tänav kinnistu ja sellega külgnevate kinnistute osas;

3.8. teha ettepanekud Lennuki tänava laiendamise ehitusjärjekordade kohta;

3.9. Lauteri tn 3 kinnistu omanikul sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist kinnistute, millel asuvad garaaid, omanikega kinnistute võõrandamise võlaõiguslikud lepingud ja Tallinna linnaga nimetatud kinnistute tasuta võõrandamise võlaõiguslik leping, mille kohaselt Lauteri tn 3 kinnistu omanik võõrandab tasuta Tallinna linnale nimetatud kinnistud ja sõlmib kinnistute omandi üleandmiseks Tallinna linnaga asjaõiguslepingu pärast kinnistutel asuvate garaaide lammutamist ja Lennuki tänava valmis ehitamist;

- 3.10. lähtuda planeeritava krundi ehitusõiguse ulatuse määramisel Eesti standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”;
 - 3.11. määrata Lauteri tn 3 kinnistule kavandatava hoone absoluutkõrguseks mitte enam kui 100 m;
 - 3.12. kavandada võimalusel kõrghooneosa kahest osast koosnev;
 - 3.13. lisada detailplaneeringule planeeritava ala kontaktvööndi makett mõõtkavas 1:1000;
 - 3.14. arvutada likvideeritavate puude asendusistutuste rajamise vajadus Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määruse nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“ alusel;
 - 3.15. lahendada soojusvarustus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2004 määrusega nr 19 kinnitatud lisale „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirhinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus”;
 - 3.16. määrata parkimiskohtade vajadus kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavaga aastateks 2006-2014”;
 - 3.17. kooskõlastada detailplaneering Maa-ametiga, Terviseameti Põhja talitusega ja Lennuametiga;
 - 3.18. määrata ehitamiseks tingimus viia enne mistahes kaevetöid kinnistul tööde tellija kulul läbi arheoloogilised eeluuringud arheoloogilise kultuurikihi olemasolu või puudumise selgitamiseks ja nende tulemuste põhjal otsustatakse põhjalikumate arheoloogiliste kaevamiste või arheoloogilise järelevalve vajadus edasistel kaevetöödel.
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn), detailplaneeringu koostaja on aktsiaselts NORD PROJEKT (aadress Kalasadama tn 4, 10415 Tallinn) ning detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru tn 12, 15080 Tallinn).
5. Algatada A. Lauteri tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on vajalik järgmistel põhjustel:

5.1 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;

5.2 detailplaneeringuga kavandatava kolmekorruselise maa-aluse parkla rajamisega võib kaasuda negatiivne mõju olemasoleva ja säilitatava haljastuse kasvutingimustele;

5.3 detailplaneeringuga on ette nähtud likvideerida suurel hulgal väärtuslikuks hinnatud ja heas seisukorras kõrghaljastust;

5.4 detailplaneeringu elluviimisel suureneb piirkonnas liikluskoormus, millest võivad tuleneda kõrged müratasemed ja õhusaaste, mis avaldab negatiivset mõju nii planeeringuala kui lähipiirkonna elanikele.

6. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

6.1 selgitama alale hoonestamise võimaliku mahu ja keskkonnatingimusi arvestava kõige sobilikuma planeeringulahenduse ning käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive;

6.2 selgitama kõrghoonestuse rajamise võimalused hüdrogeoloogilisest ja säilitatava haljastuse kasvutingimuste seisukohast (sh tuleb analüüsida tekkiva pinnasevee alanduslehtri ulatust);

6.3 detailplaneeringuala paiknemise tõttu tiheda liikluskoormusega piirkonnas hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue kõrghoone rajamisega kaasnevat müra- ja õhusaaste olukorra muutumist.

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 Kesklinna Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks väljapanek ja avalik arutelu ning panna planeeringualal nähtavale kohale informatsioonitahvel või -teatis vastavalt planeerimisseaduse § 12 lõikele 3¹.

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

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

11. 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/>.

Edgar Savisaar	
Linnapea	Priit Lello
	Linna õigusdirektori