

## TALLINNA LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tallinn

19. august 2009 nr 1329-k

Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine  
Põhja-Tallinnas ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Planeerimisseaduse § 9 lg 12, § 10 lg 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 1 p 3, § 35 lg 1 ja 5 ning Tallinna Linnavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna ehitusmääruse § 14 lõigete 2, 8, 17, 18, 19 ja 20 alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu § 13 p 2 ja tulenevalt Osaihing Alfa Property 18. mai 2007 avaldusest ning asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu arendusala, sh elu- ja ärihoonestuse rajamine Stroomi metsa kui perspektiivse kaitseala lähialale omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja arvestades Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 26. mai 2009 kirja nr HJR 6-8/11572-2

1. Algatada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on leida uus kasutusfunktsioon hipodroomi väljakolimisel vabaks jäävale maa-alale. Parima ruumilise planeerimislahenduse saamiseks on läbi viidud ideekonkurss, mille tulemusel määrati maakasutuse, maastiku, hoonestuse, arhitektuuri ja infrastruktuuri arendamise põhimõtted. Nendele põhimõtetele tuginedes moodustatakse planeeringualal 21 krunti: 4 elumumaa, 4 sotsiaalmaa, 1 ärimaa, 2 äri- ja sotsiaalmaa, 4 äri- ja elumumaa, 1 elumu- ja sotsiaalmaa, 1 transpordi- ja sotsiaalmaa ning 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti; piiritletakse kruntide hoonestusalad; määratakse kruntide ehitusõigus ning tänavate maa-alad ja liikluskorraldus; antakse heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeritava maa-ala suurus on 17,81 ha. Maa-ala piiride kirjeldus on esitatud korralduse lisas. Detailplaneeringu eskiislahendus sisaldab Tallinna üldplaneeringu muutmise ettepanekut ühiskondlike ja puhkeehitiste ala muudetakse korruselamute alaks.
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 järgnevate lisanõuetega:

3.1 krundi positsioon (edaspidi pos) 20 koosseisu arvatud kruntide pos 13 ja 14 vahelisele juurdepääsuteele tuleb moodustada eraldi krunt;

3.2 detailplaneering kooskõlastada Tallinna Haridusametiga ning pärast kooskõlastamist täpsustada krundi pos 4 maakasutuse sihtotstarve sõltuvalt sellest, kas krundile kavandatakse era- või munitsipaallasteaed. Detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, miks ei ole lasteaia krundile pos 4 kavandatud laste mänguväljakut ja parkimiskohti;

3.3 detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, kuidas kavandatakse kruntidel pos 1, 2, 4, 7, 10 ja 13 avalike teenuste osutamine vastavalt maale määratud sotsiaalmaa sihtotstarbe osakaalule. Kuna eramaale nähakse ette avalike teenuste suurt mahtu, siis lisada planeeringu realiseerimise kava;

3.4 detailplaneering kooskõlastada Tallinna Spordi- ja Noorsooametiga;

3.5 detailplaneeringu seletuskirjas selgitada, kas krundile pos 17 planeeritud pallimänguväljakud on kavandatud avalikuks kasutamiseks;

3.6 seletuskirja lisada põhjendus krundile pos 10 kavandatud kergliiklusteede avalikuks kasutamiseks määramise vajaduse kohta ja selgitused Lottemaa rajamise ja hilisema kasutamise kohta;

3.7 krundile pos 20 ja 21 kavandatavate kergliiklusteede rajamine kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga;

3.8 detailplaneeringu tugiplaanil tähistada jääkreostusega alad ning näha ette ülenormatiivse reostusega alade saneerimine lammutustööde käigus;

3.9 näha ette keldrikorruse parklate põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimisele;

3.10 jälgida piirkonnas väljakujunenud korrapärast linnaehituslikku struktuuri;

3.11 jätta muinsuskaitsealase väärtusega tallihoone ümber avaram vaatlustsoon;

3.12 nihutada Lottemaa hoone kaugemale, suurendada Lottemaa jaoks mõeldud ala, Lottemaa territooriumile paigutatud parklatreppidele leida sobivam asukoht;

3.13 detailplaneering kooskõlastada planeeringualale jäävate kruntide omanikega;

3.14 kavandada 120-kohaline lasteaed, mille planeerimisel arvestada sotsiaalministri 9. jaanuari 2001 määrusest nr 4 Laste hoolekandeametuse tervisekaitse nõuded tulenevaid nõudeid;

3.15 kavandatava hoonestuse kõrgus ei tohi ületada 45 meetrit maapinnast;

3.16 detailplaneering kooskõlastada Tervisekaitseinspektsiooni Tallinna tervisekaitsetalitusega.

4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tallinna Linnaplaneerimise Amet (aadress Vabaduse väljak 7, 15198, Tallinn), koostamise õigus on lepinguga üle antud K-Projekt Aktsiaseltsile (aadress Ahtri tn 6a, 10151 Tallinn) ning detailplaneeringu kehtestab Tallinna Linnavolikogu (aadress Vana-Viru 12, 15080 Tallinn).

5. Algatada Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel on vajalik järgmistel põhjustel:

5.1 *detailplaneeringuga kavandatakse* eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust nagu ulatusliku arendusala, sh elamu- ja ärihoonete rajamist Stroomi metsa lähialale. Stroomi mets omab olulist ökoloogilist ja puhkeotstarbelist väärtust, lisaks on Stroomi metsa kohta tehtud kohaliku kaitse alla võtmise ettepanek;

5.2 Stroomi mets on intensiivselt kasutatav puhkeala ning arvestades detailplaneeringu ja lähialade arendamist ning elamute jm hoonestuse rajamist (Paldiski mnt ja Kolde pst ääres), võib eeldada kasutuskooormuse suurenemist metsaalale;

5.3 kuivõrd Tallinna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsiooniks ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, võib detailplaneeringuga maakasutuse muutmine korruselamute alaks avaldada eeldatavalt mõju ka kontaktvööndi linnaruumile terviklikult, sh keskkonnakaitsest seisukohast.

6. Keskkonnamõju strateegiline hindamine peab:

6.1 tagama detailplaneeringuala võimalikult optimaalse, tasakaalustatud ja keskkonnahoidlike hoonestus-, rekreatsiooni-, teedevõrgu, liig- ja sademevee ärajuhtimise süsteemide jm infrastruktuuriobjektide kavandamise ning keskkonnatingimusi arvestava planeeringulahenduse koostamise;

6.2 käsitlema Stroomi metsa kui perspektiivset kohalikku kaitseala või maastikukaitseala ning hindama detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat inimkoormuse suurenemist metsaalale ning mõju sealsetele kooslustele ja elustikule;

6.3 käsitlema erinevaid planeeringulahenduse alternatiive;

6.4. detailplaneeringuala paiknemise tõttu tiheda liikluskoormusega Paldiski mnt ääres hindama välisõhu seisundit (müra ja õhusaaste) ning uue rajooni rajamisega kaasnevat müra- ja õhusaaste olukorra muutumist;

6.5 arvestama ka piirkonnas lähialadel (sh Paldiski mnt 52 kinnistul) kavandatavate võimalike arendustegevustega ja käsitlema nende elluviimisel kaasnevaid mõjusid, sh koosmõjusid.

7. Põhja-Tallinna Valitsusel korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks arutelu ning panna planeeringualal nähtavale kohale informatsioonitahvel või teatis vastavalt planeerimisseaduse § 12 lõikele 3<sup>1</sup>.

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

9. Tallinna Keskkonnaametil korraldada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsuse avaldamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning teha korraldus teatavaks Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile ja K&#8209;Projekt Aktsiaseltsile.

Edgar Savisaar  
LinnapeaToomas Sepp  
Linnasekretär

LISA Paldiski mnt 50 kinnistu ja lähiala detailplaneering